

PLAN LOCAL D'URBANISME

CABRIERES

Département de l'Hérault



Date de prescription
Arrêté par DCM du
Approuvé par DCM du

5 mai 2006
25 mai 2009
9 avril 2010

PORTER A CONNAISSANCE

7



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



direction
départementale
de l'Équipement
Hérault



Service
Collectivités Locales
Conseil Aménagement
Montpellier 1

Montpellier, le 28 septembre 2006

Le Préfet
à Monsieur le Maire de
CABRIERES

objet : Plan Local d'Urbanisme
Porter à connaissance
affaire suivie par : M.C. NAPOLI
☎ 04.67.20.50.68.

Par délibération du 5 mai 2006, reçue en Préfecture le 17 mai 2006, votre conseil municipal a prescrit la révision d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune doit s'inscrire dans le respect des article L 110, L 121.1 et L 123.1 nouveaux du code de l'urbanisme.

Elle doit en outre respecter la loi paysage, la loi sur l'eau, la loi sur la prévention des risques majeurs, la loi sur l'air, la loi sur le bruit, la loi Barnier.

En matière de « Porter à connaissance » celui-ci se fait tout au long de la procédure du P.L.U.

Conformément aux dispositions de l'article R 121.1 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous communiquer ci-après :

I - les dispositions législatives ou réglementaires applicables à votre territoire

servitudes d'utilité publique

II - les risques et nuisances concernant votre commune

1 – Risques naturels

risque inondation
risque de mouvements de terrain (chutes de blocs)
risques incendie, de feux de forêts
risque dû au plomb

520, Allée Henri II
de Montmorency
34064 Montpellier cedex 2
téléphone :
04 67 20 53 05
télécopie :
04 67 15 68 07
CAM1.SCL.DDE-34
@equipement.gouv.fr

Commune de CABRIERES – Porter à connaissance

2 – Risques liés aux travaux miniers

3 - Les nuisances

déchets
décharges

III – les informations concernant la protection de l’environnement

Zone naturelle d’intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
Zone de protection spéciale
Patrimoine archéologique

Ces éléments constituent « le porter connaissance » nécessaire à la révision de votre Plan Local d’Urbanisme.

Tout au long de la procédure, je vous communiquerai les éléments nouveaux dont je disposerai.

Commune de CABRIERES

PORTER A CONNAISSANCE

I. DISPOSITIONS LEGISLATIVES OU REGLEMENTAIRES PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE DE CABRIERES

A - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique mentionnées ci-après doivent être reportées sur un plan spécifique et sur une liste des servitudes d'utilité publique.

Leur représentation graphique doit être conforme à celle figurant en annexe de l'article A 126-1 du code de l'urbanisme (arrêtés du 11 Mai 1984 et du 29 juillet 1987).

Le plan de zonage et le règlement du plan local d'urbanisme doivent être en cohérence avec les prescriptions issues de ces servitudes.

La commune de CABRIERES est concernée par les servitudes suivantes :

1 – AC1 - servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Eglise de Saint-Martin, arrêté ministériel d'inscription à l'inventaire des monuments historiques du 30 décembre 1980.

P.J. : 1 arrêté
1 extrait de plan

* Service gestionnaire :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
5 Enclos Tissié Sarrus
34961 MONTPELLIER cedex 2

2 - AC2 - périmètres de protection des sites

Pics de Vissou et de Vissounel et leurs abords – classé parmi les sites pittoresques par décret du 20 mars 2002.

P.J. : 1 arrêté
1 extrait de plan

* Service gestionnaire :

Direction Départementale de l'Environnement
58 avenue Marie de Montpellier
CS 79034

34965 MONTPELLIER cedex 2

3 - AS 1 - servitudes de protection des captages d'eau potable

- Source du Pont de l'Amour, implantée sur la commune de Villeneuve – DUP du 19 octobre 1977.

Des déclarations d'utilité publique de plusieurs captages ont également été engagées. Des périmètres ont été proposés par l'hydrogéologue agréé dans le cadre ces procédures pour les captages suivants :

- les Crozes, Estabel et Boutouri, implantés sur la commune - avis géologique du 27 août 1991
- Thiberet, implanté sur la commune – avis géologique du 10 avril 2006
- Vallombreuse, implanté sur la commune de Lieuran-Cabrières – avis géologique du 1^{er} avril 2000
- Font Grelade, implanté sur la commune de Vailhan - avis géologique du 7 juin 2005

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. La jurisprudence administrative prend en effet en compte la protection des captages même si ceux-ci ne disposent pas de périmètres de protection déclarés d'utilité publique (CE M. Braunschweig – 29 novembre 1999).

Par ailleurs, dans le souci de favoriser la mise en place des périmètres de protection, en application de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) responsable de la production d'eau peut instaurer un droit de préemption urbain dans les périmètres de protection rapprochée, dans les conditions prévues à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme.

P.J. : 1 arrêté

Rapports hydrogéologiques

* Service gestionnaire :

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
85 avenue d'Assas
34967 MONTPELLIER cedex 2

II - RISQUES ET NUISANCES CONCERNANT VOTRE COMMUNE

1 - Risques naturels

Au dossier départemental des risques majeurs élaboré par la cellule d'analyse des risques et d'information préventive (CARIP), la commune de Cabrières est soumise à des risques :

- d'inondation
- de feux de forêts
- de retrait-gonflement des argiles
- de mouvements de terrains (chutes de blocs)

a - 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 catastrophes naturelles bénéficiant ainsi de la solidarité nationale pour :

Intitulé	Date début	Date fin	Date arrêté	Date J.O.
Inondation – débordement de cours d'eau	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987
Tempête et grain (vent)	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Pluviométrie

La recrudescence des événements observés ces dernières années sur le midi méditerranéen et leur meilleure connaissance montrent qu'il s'agit en réalité de phénomènes régionalement fréquents qui sont jugés parfois un peu trop hâtivement comme exceptionnels et par suite insuffisamment pris en compte dans les problèmes d'aménagement hydraulique.

Ce type d'événements météorologique peut engendrer, en fonction de leur intensité, de leur étendue et de leur durée, soit une crue des cours d'eaux principaux, soit d'importants phénomènes de ruissellement pluvial.

Quelques pluies observées sur le département permettent de mieux juger, au travers de quelques chiffres, de l'intensité de ces précipitations.

Hauteur précipitée (mm)	Durée de l'épisode (h)	date	Lieu
110	0,5	23/06/1868	Villeneuve
100	1	26/10/1979	Montpellier
130	1	22/09/1993	Castelnau-le-lez
160	1	26/10/1860	Clermont-l'hérault
185	2	01/10/1865	Villeneuve
190	2	12/10/1971	St Gély du fesc
302	4	23/10/1976	Les Matelles
400	4	23/10/1976	St Jean de cuculles
250	5	05/12/1987	Aigues vives
342	8	26/09/1992	Cazouls les béziers
950	10	29/09/1900	Valleraugue
447	18	22/09/1992	Le caylar

Le réseau hydrographique

La commune est située dans le bassin versant de la Boyne. Elle est traversée par les cours d'eau suivants : (voir carte jointe)

La Boyne affluent du fleuve Hérault

L'Izarne

Les Pitrous

Le Lauriol

Les Crozes

L'Autimergues

Les Caviès

Les Vignes

Les Néburelles

Les Figuières

Le Valat Grands

Le Vissonnel

Le Malacombe

Le Valusière

Les Combes

Prise en compte actuelle du risque « inondation »

Le Plan d'Occupation des Sols de cette commune a été approuvé par arrêté du 18 juin 1997. La révision a été prescrite par délibération du 5 mai 2006.

La Boyne et le ruisseau de Caviès ont fait l'objet d'une étude hydraulique par le bureau d'études SIEE en janvier 1994. Ses résultats figurent au POS approuvé.

Toutefois, dans le cadre de la révision de ce document, il conviendra d'intégrer les nouvelles définitions de classement des zones inondables.

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.

Prescriptions à prendre en compte

Au titre de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme le plan local d'urbanisme expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, des transports, d'équipement et de services en prenant en considération l'existence des risques naturels prévisibles et de risques technologiques. Par ailleurs, le maire, responsable de la sécurité publique sur le territoire de la commune, dispose au titre de l'article L2212 du code général des collectivités territoriales d'un pouvoir de police étendu pour "prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toutes natures, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre et de rochers..."

En matière de risque inondation, il vous appartient notamment au travers de la révision du P.L.U.

- d'étudier la zone inondable de l'ensemble des ruisseaux qui traversent le territoire communal :
 1. par méthode hydro-géomorphologique pour les zones naturelles
 2. par modélisation pour les zones urbanisées en particulier le ruisseau de la Combe, non étudié.
- de redéfinir les zones inondables existantes au regard de la nouvelle doctrine de classement des zones inondables, à savoir :
 1. zone de risque grave pour les secteurs inondés par une hauteur d'eau supérieure à 0,50 m ou des vitesses supérieures à 0,50 m/s
 2. zone de risque modéré pour les secteurs inondés par des hauteurs d'eau inférieure à 0,50 m.
- de renforcer les mesures de prévention applicables dans les zones inondables, afin d'ajuster cette prévention à la forte demande sociale de diminution des risques naturels prévisibles
- de mettre le document en compatibilité avec l'esprit et la lettre des nouveaux textes législatifs et réglementaires auxquels il se réfère :
 - Loi du 3 janvier 1992 sur l'eau
 - Loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement
 - Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
 - Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles
 - Décret n° 2001- 260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme.
 - Circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables
 - Circulaire n° 581 du 12 mars 1996 du Ministère de l'Environnement
 - Circulaire interministérielle du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.
 - Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse approuvé le 20.12.1996
 - Loi du 30 juillet 2003
 - Circulaire du 21 janvier 2004 relative à la maîtrise de l'urbanisme et l'adaptation des constructions en zone inondables.

Quatre grands principes devront être respectés :

- **Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléas les plus forts** : pour ce faire ces zones seront classées en zone Rouge inconstructibles. En effet, ces secteurs dits "de risques graves " posent des problèmes particuliers de sécurité des personnes , d'évacuation et de dégradation des biens et peuvent entraîner par voie de conséquence, des problèmes de responsabilité pénale.
- **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'écêtement. 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 ; 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 inondations : le concept de migration.**

En matière de prévention des risques naturels, on ne peut empêcher les phénomènes de se produire. La mitigation des risques naturels est donc l'action qui conduit à réduire l'intensité de certains aléas (inondations, coulées de boue, avalanches...) et la vulnérabilité des enjeux. Les collectivités locales doivent engager des actions qui vont y contribuer. Le PLU doit notamment permettre par les règles constructives ajustées, l'adaptation des constructions existantes aux risques inondation.

Par ailleurs, la collectivité territoriale a compétence en matière de maîtrise des eaux de pluie et de ruissellement. Il vous appartient notamment de délimiter, conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau :

- 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
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent aux milieux aquatiques risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Il conviendra notamment :

- d'identifier et de préserver les principaux axes d'écoulement et les zones à risque vis à vis des ruissellements pluviaux
- de prévoir les mesures et ouvrages permettant pallier les dysfonctionnements éventuellement mis en évidence
- de 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

CONCLUSION

Concernant le risque « inondation » : actuellement la zone inondable figurant au POS approuvé devra être redéfinie. Il conviendra également d'intégrer les nouvelles sur les ruisseaux précités dans le cadre de cette révision en attente de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

P.J. : Plan du réseau hydrographique
 Carte de l'aléa retrait gonflement des argiles
 Mesures constructives au regard de l'aléa retrait gonflement des argiles
 Fichet thématique n° 14
 Circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables
 Circulaire n° 581 du 12 mars 1996 du Ministère de l'Environnement
 Circulaire interministérielle du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.
 Circulaire du 21 janvier 2004 relative à la maîtrise de l'urbanisme et l'adaptation des constructions en zone inondables.

** service gestionnaire*

Direction Départementale de l'Équipement
 Service Hydraulique
 520 Allée Henri II de Montmorency
 34064 MONTPELLIER cedex 2

b - risques liés aux feux de forêts

Un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) a été approuvé le 11 février 2005 par le préfet de l'Hérault. La commune y a été classée en risque Feu de Forêt, et le maire doit en informer la population.

Une carte départementale au 1/100000^{ème} de l'exposition des enjeux urbains aux feux de forêts est consultable à la DDAF auprès de l'unité forêt (04.67.34.28.63).

Le risque feu de forêt doit donc trouver sa traduction dans le zonage et au besoin dans le règlement du PLU. Les objectifs doivent être d'éviter d'aggraver les risques que font courir les nouveaux secteurs d'urbanisation aux massifs avoisinants et réciproquement éviter de faire subir à ces secteurs les risques de feu provenant des massifs. Une carte identifiera les zones sensibles et exposées aux incendies de forêts.

Toutefois, il est rappelé que le code forestier comporte des obligations de débroussaillage Les constructions de toute nature à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles, sont soumises à ces obligations qui sont précisées aux articles L 322-3 et suivants du Code Forestier. (En zones urbaines débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire, en dehors de ces zones, débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées).

L'arrêté préfectoral en date du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 précise les obligations réglementaires dans ce domaine. J'attire votre attention sur la rédaction de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations du règlement du PLU de chaque zone qui devra être compatible avec ces obligations.

Toutes les prescriptions techniques en matière de débroussaillage, d'accessibilité des engins de secours, d'hydrants, de ressources et de besoins en eau seront intégrées en annexe du dossier de P.L.U., telles qu'elles figurent dans la pièce jointe (S.D.I.S.).

P.J. : Prescriptions techniques générales
Prescriptions techniques particulières

c - prise en compte du risque « retrait gonflement des argiles »

L'aléa « retrait gonflement des argiles » a été étudié par le BRGM. La cartographie ainsi que les mesures constructives sont jointes en annexe. Les mesures devront être intégrées en annexe du règlement du PLU, ainsi que la cartographie de l'aléa.

d – risques « 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.

Les autres aléas mouvements de terrain n'ont pas été identifiés sur la commune

e – risque dû au plomb

L'arrêté du 27 mai 2002 applicable depuis le 1^{er} septembre 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risques d'exposition au plomb. Cette information doit être mentionnée dans le PLU.

2 – Risques liés aux travaux miniers

La commune est concernée par une ancienne concession minière de cuivre dite « concession de Cabrières », retirée par arrêté ministériel du 9 septembre 2005.

Vous trouverez ci-joint un plan reprenant la localisation des anciens travaux miniers qui ont été recensés.

A l'intérieur des zones affectées par les travaux miniers, incluant le voisinage et l'aplomb des ouvrages débouchant même s'ils ont fait l'objet d'un traitement de sécurisation, l'interdiction de construire est à imposer lorsque aucune étude n'est disponible. Dans ces zones à risques, à défaut d'interdiction de construire, il convient que toute édification et 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, autant qu'il le jugera nécessaire.

P.J. : 1 extrait de plan

* service gestionnaire

Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement
3 Place Paul Bec CS 29537
34961 Montpellier cedex 2

3 - Nuisances

a - Les déchets

« Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination ».

(extrait de l'article L 541-2 du code de l'environnement).

Les déchets constituent en effet un risque pour l'environnement et la santé de l'homme ainsi qu'une source de nuisances pour les populations. Pour répondre à ces préoccupations et organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le code de l'environnement a prévu l'élaboration de plans qui définissent les modalités de traitement des déchets devant être appliquées sur les différentes parties du territoire. Des plans départementaux organisent le traitement des déchets ménagers. Ces plans concernent différentes catégories de résidus urbains (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, boues de station d'épuration...) que les communes doivent diriger vers des installations conformes à la réglementation en vigueur. L'élimination des déchets en dehors de telles installations est interdite.

Ainsi, le PLU doit décrire l'organisation de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets mise en œuvre sur la commune tant pour ce qui concerne les compétences communales qu'intercommunales en application du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé par arrêté préfectoral du 19 mars 2002.

L'organisation nouvelle de la collecte et du traitement des déchets doit conduire à un minimum de valorisation matière et organique selon les objectifs énoncés dans cet arrêté.

Enfin, le service doit couvrir l'ensemble des déchets pris en compte dans le Plan, à savoir :

Les déchets municipaux en distinguant :

- les ordures ménagères,
- les déchets encombrants et de jardinage,
- les déblais et gravats,
- les déchets produits par les activités de commerce, d'artisanat ou d'industrie dont la collecte utilise les mêmes circuits que celui des ordures ménagères,
- les déchets de nettoyage récoltés au travers de l'entretien du domaine public,
- les déchets de l'assainissement issus de l'entretien des réseaux, des stations de traitement d'eau et d'épuration et les déchets de l'assainissement autonome
- les Déchets Ménagers Spéciaux

Les déchets assimilés :

- les déchets industriels inertes et les déchets industriels banals sont considérés comme des déchets assimilés aux déchets ménagers que la collecte soit commune ou non.
- les déchets hospitaliers domestiques et spécifiques.

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont assurés par le SICTOM de Pézénas.

b – les décharges

La décharge non autorisée au titre de la réglementation ICPE située au lieu-dit les Mouclasses et toujours en activité doit être fermée immédiatement et réhabilitée selon les prescriptions de l'inspecteur ICPE.

L'aide financière de l'ADEME et du conseil général et l'aide technique de la DDAF peuvent être sollicitées pour ces réhabilitations.

III- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Cabrières est concernée par les données environnementales suivantes :

a – données ayant une portée juridique

- Zone de protection spéciale (Natura 2000) – directive européenne oiseaux

Le Salagou (arrêté ministériel du 29/10/2003)

P.J. : 1 plan + 1 arrêté

La commune est concernée par la « directive européenne oiseaux » qui s'intéresse à la protection des oiseaux sauvages et conduit à la désignation de zones de protection spéciale (ZPS).

En conséquence, le PLU devra respecter le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement.

b – données n'ayant pas de portée juridique

- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Bien que n'ayant pas de portée juridique, la loi de 1976 sur la protection de la nature impose aux documents d'urbanisme de ne pas dégrader l'environnement.

Les inventaires ZNIEFF doivent donc être pris en compte à ce titre.

La commune de Cabrières est concernée par :

- . la ZNIEFF de Type I : Pics du Vissou et du Vissounel
- . la ZNIEFF de Type I : Vallées du Pitrous et d'Irzane

P.J. : plan et fiches

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.)

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) *Rhône Méditerranée-Corse* a été approuvé par arrêté du 20.12.1996. Le PLU doit prendre en compte les dispositions de ce schéma.

La commune n'est pas incluse dans le périmètre d'un SAGE.

Le plan local d'urbanisme devra respecter les 10 orientations fondamentales du S.D.A.G.E. jointes en annexe.

P.J. : 1 fiche

- Patrimoine archéologique

La commune présente un patrimoine archéologique important qui fait l'objet d'un inventaire et d'une carte des sites joints en annexe.

Le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte ces vestiges et assurer leur protection.

Toute demande de permis de construire, certificat d'urbanisme, lotissement, Z.A.C., installations et travaux divers concernant lesdits secteurs, sera transmise pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie.

L'ensemble des renseignements mentionnés ci-dessus constitue le « Porter à connaissance » recueilli à ce jour.

Je ne manquerai pas de vous communiquer immédiatement tout élément d'information nouveau qui pourra m'être adressé tout au long de la procédure de révision de votre Plan local d'urbanisme.

Je vous informe par ailleurs qu'en application du nouvel article L 121-2 du Code de l'Urbanisme, les « porter à connaissance » sont tenus à la disposition du public.

Proposé, le 26 septembre 2006
Par la Chargée d'Etudes

M.C. NAPOLI

**Pour le Préfet et par délégation
Le Chef du Service des Collectivités Locales**

P. PERRISSIN

Montpellier, le 28 septembre 2006

Le Préfet
à
Monsieur le Maire
34800 CABRIERES

direction
départementale
de l'Équipement



Service Collectivités
Locales
Conseil Aménagement
Montpellier 1

objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme

affaire suivie par : Marie-Claude NAPOLI
tél. : 04.67.20.50.68. fax : 04.67.15.68.07.
courriel : marie-claude.napoli@equipement.gouv.fr

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi S.R.U.) a redéfini l'association de l'Etat à l'élaboration des documents d'urbanisme. Son déroulement n'étant plus formalisé par un arrêté de mise en œuvre, l'article L. 123-7 du code de l'urbanisme dispose qu'à l'initiative du maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à la révision du projet de plan local d'urbanisme.

L'objet de l'association est de s'assurer du respect des principes généraux du nouvel article L 121-1 du code de l'urbanisme. Ces principes tendent à reprendre ceux posés par des lois plus thématiques telles que la loi paysage, la loi sur l'eau, la loi sur la prévention des risques majeurs, la loi sur l'air, la loi sur le bruit ...(liste non exhaustive) qui constituent le cadre légal de tout document d'urbanisme.

Je rappelle ci-après les principes du nouvel article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre : tout document d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : tout document d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- Le principe de respect de l'environnement : tout 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.

Horaires
d'ouverture :
520, Allée Henri II de
Montmorency
34064 Montpellier Cedex 2
téléphone :
04.67.20.53.05
télécopie :
04.67.15.68.07
courriel :
e-mail
CAM1.SCL.DDE-34
@equipement.gouv.fr

Pour s'assurer du respect de ces principes généraux qui encadrent l'aménagement du territoire, les services de l'Etat apportent des éléments et des propositions concrètes sur la base des particularités et des enjeux propres à la commune.

A ce titre, j'ai l'honneur de vous communiquer ci-après, pour information, ces éléments et propositions qui pourront être complétés tout au long de la procédure de révision lors de réunions avec mes services, ou par écrit de leur part.

I - Le principe d'équilibre :

« La préservation des espaces affectés aux activités agricoles (...) :

L'article R 123.7 du Code de l'Urbanisme s'attache à définir précisément la zone agricole :

Les zones agricoles sont dites « zone A » Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologiques ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A .

Le classement en zone agricole est strictement réservé aux espaces affectés à la culture en général et à l'élevage. De même, les terres en friches, même depuis de longue date, peuvent être classées en zone agricole (car elles gardent un potentiel agricole). Cela induit les conséquences suivantes :

- la zone A, liée à la valeur agricoles des terres, n'est en conséquence ni un espace relictuel consécutif à des prélèvements urbains, ni une réserve foncière disponible en attente d'affectation future, ni une zone « fourre-tout »...avec des activités et installations parasites : aires de loisirs, locaux de stockage et de vente, dépôts non agricoles, activités de gardiennage...
- la zone A correspond également à une véritable zone d'activités de production pourvue de bâtiments (techniques et/ou de fonction) nécessaires à l'exploitation. Une zone A destinée à accueillir un hameau agricole (bâtiment d'exploitation + logement) peut également être prévue dans le PLU.
- les terrains ayant fait l'objet d'opérations d'aménagements fonciers (notamment remembrement) ou de travaux d'irrigation afin d'améliorer leur productivité, doivent être classés de manière systématique en zone A du fait de leur valeur agricole reconnue par ces investissements. Les périmètres irrigués et remembrés éventuels doivent de ce fait apparaître sur un document cartographique du PLU.

Le règlement devra être suffisamment strict pour assurer la protection de ces zones et autoriser uniquement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Le PLU doit confirmer la vocation agricole des terres concernées et mettre en place des dispositions efficaces, de nature à éviter l'intrusion de l'urbanisation diffuse ainsi que toute autre sorte d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de compromettre la pérennité des exploitations.

La loi SRU a réaffirmé le souci de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et prône un équilibre entre le développement urbain et le développement de l'espace rural.

Un travail d'identification de l'espace agricole et d'analyse de la situation de l'économie et des structures agricoles s'impose donc. Le constat de la situation actuelle doit être dressé et les perspectives d'évolution appréhendées. Une réflexion approfondie avec les agriculteurs de la commune (en lien avec la Chambre d'Agriculture) doit être engagée pour concilier dans le plan local d'urbanisme les nouveaux besoins de la commune et la pérennité des exploitations.

La réalisation d'une carte de la structure des exploitations agricoles permet aussi d'analyser les impacts économiques d'éventuelles réductions des surfaces agricoles.

Le dernier recensement agricole peut utilement alimenter cette réflexion. De plus, la commune fait partie du périmètre du Contrat Territorial d'exploitation « Côteaux Monts et Vallées du Haut Languedoc ». A cette occasion un diagnostic de territoire a été réalisé. Vous pourrez obtenir de plus amples renseignements auprès de la Chambre d'Agriculture.

Dans un souci d'agrandir certaines exploitations viticoles une extension du vignoble a été réalisée en 2005 sur le site classé du Pic du Vissou sur une surface de 11 hectares. Une étude paysagère a été réalisée par le cabinet Terrevive pour le compte de la SAFER maître d'œuvre de l'opération.

Dans un esprit de gestion économe de l'espace, une réflexion sur la densification du nouveau bâti et un réinvestissement du centre urbain existant est à insérer dans le PADD du PLU.

Si le projet élaboré prévoit le déclassement de zones agricoles, au profit des autres zones, les raisons de ce déclassement devront être motivées dans le rapport de présentation notamment au niveau :

- des contraintes d'aménagement qui conduisent à ce déclassement.
- des répercussions de ce déclassement sur les exploitations agricoles.

Il convient de rappeler que les plans locaux d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre régional de la propriété forestière.

De plus, si le déclassement concerne une zone d'appellation d'origine contrôlée, l'article 5 de la loi du 2 juillet 1990 prévoit que tout syndicat de défense d'une appellation d'origine contrôlée peut saisir la commune s'il estime que le contenu du document d'urbanisme peut porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation. L'avis du Ministre de l'Agriculture doit alors être recueilli.

La commune est concernée par les appellations AOC « Clairette du Languedoc » et « Pélardon ».

Afin de changer la destination de certains bâtiments agricoles non utilisés il convient de signaler que la nouvelle loi "Urbanisme et Habitat" offre désormais, la possibilité d'autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles, qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Dans ce cas le PLU doit lister les bâtiments concernés et définir une politique en la matière qui sera traduite dans le règlement.

« Les zones agricoles protégées (article L 112-2 du code rural) »

Au titre de l'article L 112-2 du code rural, les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées (ZAP). La délimitation de ces zones est annexée au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'Urbanisme.

Distances à respecter avec les tiers

Par ailleurs, l'article L 111-3 du Code Rural impose désormais aux constructions qui viendraient s'implanter à proximité d'une activité agricole existante les mêmes conditions de distances que celles imposées à cette activité lors de sa création. En conséquence, le PLU devra identifier si nécessaire la localisation de ces activités et éviter que des zones constructibles viennent côtoyer ces installations. Cette disposition est appelée communément « principe de réciprocité »

Dans le cadre du diagnostic global de la situation de l'agriculture de la commune, un examen approfondi de chaque bâtiment d'exploitation, préalablement à toute définition de zone doit être établi et leur localisation devra figurer sur le document graphique du PLU ou sur une carte insérée dans le rapport de présentation afin d'identifier les contraintes futures de voisinage.

« La préservation des espaces affectés aux activités forestières (...) »

Les bois et forêts ont des utilités diverses :

- la défense du sol contre l'érosion,
- la régularisation du régime des eaux
- l'équilibre biologique d'une région
- la protection des paysages
- le bien être de la population

L'intérêt de ces espaces s'est souvent traduit par l'attribution aux propriétaires de subventions publiques pour des travaux de reconstitution ou d'amélioration forestière.

Les forêts et bois de l'Etat et des collectivités publiques peuvent avoir, outre des fonctions d'intérêt général, des fonctions spécifiques en particulier pour l'accueil du public. Ces espaces boisés, conformément aux dispositions de l'article L 111-1 du Code Forestier relèvent du régime forestier et à ce titre sont gérés par l'ONF.

Il est donc souhaitable que le PLU reconnaisse et hiérarchise la valeur de ces espaces boisés publics et privés et évite d'ouvrir à l'urbanisation les zones boisées reconnues intéressantes qui relèveront d'un zonage de type N et seront protégées par l'outil spécifique que constitue l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme (EBC).

Le classement en EBC n'interdit nullement la gestion de ces espaces (coupes de bois par exemples) qui se fait selon le cas :

- par l'application du livre 1 du code forestier, pour les forêts publiques relevant du régime forestier
- par la mise en œuvre d'un « Plan Simple de Gestion » (article L 222-2 du code forestier) pour les bois privés dont la contenance est supérieure à 10ha d'un seul tenant (= obligatoire pour les forêts de plus de 25 ha mais possible dès 10 ha)
- par des autorisations de coupes délivrées par le Maire dans les autres cas, après avis du Préfet.

Les EBC devront être justifiés dans le rapport de présentation et leur superficie calculée.

L'argumentation sur ce classement en EBC devrait être concertée avec les services de l'Etat chargés d'instruire les autorisations de défrichement.

Une attention particulière devra être portée aux EBC en limite de zone urbaine, de routes ou d'exploitations agricoles. Pour tous les aménagements nouveaux, il faudra veiller à garantir la pérennité de ces espaces boisés, en reculant par exemple les constructions par rapport à la limite des EBC pour permettre de réaliser sans contrainte les obligations de débroussaillage. Ces dispositions devront être traduites dans le règlement conformément à l'article R 123-9-11 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Cabrières est concernée par :

La forêt communale de Cabrières instituée par arrêté préfectoral.

Du point de vue de l'occupation des sols, le classement en zone N est recommandé. L'ONF est chargé de la mise en place et du suivi du régime forestier dont les principales prescriptions sont les suivantes :

- la réalisation de l'aménagement forestier fixant les aspects économiques et sociaux, les protections des milieux, les coupes et travaux : ce document est approuvé par arrêté préfectoral.
- La surveillance générale du milieu (recherche et constatation des infractions).
- L'assistance administrative et technique du domaine.
- La proposition et le contrôle des travaux

Pour les terrains des collectivités locales où s'applique le régime forestier, toute aliénation ne peut s'opérer qu'après qu'une procédure de distraction de ce régime, instruite par l'ONF, ait été engagée (la décision de distraire revient au ministre de l'agriculture ou au préfet).

Dans tous les cas, les défrichements effectués librement sont prohibés dans les forêts des collectivités : il est nécessaire de recueillir une autorisation expresse de l'administration (compétence du préfet) art. L 312.1., R 311.1 et suivants du code forestier. Pour les forêts relevant du régime forestier l'ONF est consulté pour avis et fourniture de pièces relatives au dossier de demande.

Les demandes de défrichements incompatibles avec les dispositions du régime forestier doivent faire l'objet, d'une manière concomitante, d'une procédure de distraction.

Le régime forestier apparaît pour les bois et forêts qui en bénéficient comme un protecteur à retenir, de part les filtres qu'il génère et le suivi de l'ONF.

Si toutefois une protection plus drastique était souhaitée pour ce type d'espace, le classement en EBC peut être envisagé, sachant toutefois que sauf exception, le défrichement dans ce cas est prohibé et pourrait conduire alors, à une révision du PLU.

En conséquence, préalablement au classement en EBC, les objectifs assignés à ces terrains doivent être parfaitement arrêtés.

D'autre part, compte tenu des problèmes que posent les effets de lisière des forêts, plantations, zones à reboiser, autant dans l'intérêt des massifs forestiers que celui des habitations (ombre, humidité, chute de feuilles, d'aiguilles, chute d'arbres), il serait souhaitable de prévoir des marges de recul des constructions d'une trentaine de mètres.

P.J. : 1 plan

* service gestionnaire

Office National des Forêts
Agence Départementale de l'Hérault
B.P. 74208
34094 MONTPELLIER cedex 5

Défrichement

Tout changement de destination des sols forestiers, quel que soit sa surface, dans les massifs boisés de plus de 4 hectares est soumis à une autorisation préalable de défrichement en application des articles L 311-1 et L 312-1 du code forestier. Cette autorisation doit être jointe à toute demande de permis de construire ou de permis de lotir.

« La protection des espaces naturels et des paysages (...) » :

Le rapport de présentation du PLU doit comporter un volet environnemental et patrimonial qui évalue les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement naturel et bâti et expose la manière dont il prend en compte sa préservation et sa mise en valeur.

A ce titre, le P.L.U. doit prendre en considération la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Le règlement, le rapport de présentation et les plans de zonage doivent ainsi tenir compte des éléments paysagers et patrimoniaux, assurer le classement des ripisylves et boisements de qualité au titre des « espaces boisés classés ».

Ce sont la DIREN et le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage (SDAP) qui valideront la prise en compte de cette préservation.

II - Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale :

« satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat (...) »

La loi SRU pose le principe de mixité sociale que doit respecter tout document d'urbanisme.

Population/évolutions

Cette commune du centre Hérault, qui appartient à la CC du clermontais, n'avait pas connu de hausse démographique de 1982 à 1999. La population est de 338 habitants en 1999, elle était de 307 en 1982 et de 307 en 1990. Toutefois le recensement effectué en 2005 fait apparaître un taux d'évolution annuel moyen de 3,4 % depuis 1999 pour atteindre une population totale de 413 habitants, ce qui constitue une progression de 22%.

Parc de logements

Le nombre total de logements a progressé de 50 entre 1982 et 1999 passant de 216 logts en 1982 à 266 logts en 1999. Le nombre de résidences principales ne représente que 60,5 % du parc (161RP), les résidences secondaires 31,2 % et les logements vacants 8,3 % en 1999.

Parc HLM et demande HLM

Le parc public HLM comprend 9 logements collectifs, représentant 5,6 % des résidences principales. La moyenne départementale du parc HLM 2005 rapporté aux résidences principales de 1999 est d'environ 11.5 %, pour 17 % sur la France entière.

Parc Privé :

Une intervention sur le parc privé potentiellement indigne s'avère également nécessaire car le traitement de l'habitat indigne est une priorité.

En 2003, le fichier filocom* mentionnait 50 logements concernés soit 27 % du parc privé total. Ce parc est nettement supérieure à la moyenne départementale de 12,4 %.

L'ensemble de ces logements est occupé par des propriétaires occupants à 66 % et à 26 % par des personnes âgées dont 81 % sont des propriétaires occupants.

D'après les éléments également disponibles sur le parc privé au 31/12/2001, il existe également sur cette commune 59 logements de propriétaires occupants et 9 locatifs **inconfortables ou très inconfortables** c'est à dire auxquels il manque au moins 1,2 ou 3 éléments de confort (sans chauffage central ni douche ou wc intérieur).

*filocom : constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier (propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur le revenu.

En conclusion

Il conviendra de développer le logement locatif privé dans le parc existant par une réhabilitation de qualité, en réhabilitant prioritairement les logements vacants et/ou qui relèvent de l'insalubrité.

Il conviendrait que la commune développe une offre locative dans le parc HLM, pour atteindre au moins le taux d'équipement HLM moyen départemental et en développant l'offre en logements à loyers maîtrisés.

III - Le principe de respect de l'environnement

« La préservation de la qualité de l'eau (...) »

« Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation » (article L. 1321-2 du code de la santé publique).

Pour assurer une alimentation en eau potable satisfaisante et répondant aux exigences réglementaires, il importe d'une part d'alimenter les zones d'urbanisation par une distribution publique (captage et réseau). D'autre part, la commune doit élaborer un schéma directeur d'alimentation en eau potable. Ce schéma doit présenter la situation actuelle (état des lieux exhaustif des installations, besoins actuels, rendements des réseaux, organisation de la distribution ...), la vérification de l'adéquation des installations avec les besoins futurs (cohérence avec les objectifs du PLU) et la sécurisation de l'alimentation en eau potable des populations. Cette phase de réflexion permet de réaliser l'inventaire des ressources, de les étudier sur un plan quantitatif et qualitatif, de s'assurer de leur pérennité et de définir le meilleur scénario d'approvisionnement d'un point de vue technico-économique. Ceci permet également de rationaliser les travaux entrepris et de n'engager les procédures administratives que sur les installations conservées.

Par ailleurs, je rappelle à la commune que les captages utilisés en permanence ou en secours doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale qui mentionne les disponibilités en eau et les mesures de protection à mettre en place. Les périmètres ainsi définis ainsi que les prescriptions attachées à ces périmètres constituent des servitudes d'utilité publique qui doivent être intégrées au PLU; elles peuvent avoir des conséquences sur les conditions d'occupation du sol. Il est donc impératif de poursuivre les procédures engagées sur les ressources alimentant la commune.

Le PLU recensera également les constructions non desservies par une distribution publique. Dans ce cas, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, l'autorisation préfectorale n'est pas exigée, toutefois une déclaration doit être faite auprès de la DDASS et de la DRIRE.

Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec la protection de ces ressources.

« La préservation de la qualité de l'air (...) »

« L'Etat, les collectivités territoriales ainsi que les personnes privées concourent à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre 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 » (extrait de l'article L. 220-1 du Code de l'environnement)

Dans cette optique, le PLU peut notamment conseiller la diversification des plantations dans le cadre d'un cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens (particulièrement de cupressacées : cyprès, thuya...).

« La préservation contre les nuisances (...) »

La lutte contre le bruit

"La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement" (extrait de l'article L.571-1 du Code de l'environnement).

Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Il est souvent perçu subjectivement, son appréciation dépend de nombreux facteurs : physiques (absorption, réflexion), physiologiques (acuité auditive), voire psychologiques (répétition, durée...).

Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter de réponses efficaces et économiques et prévenir ainsi les impacts sur la santé.

Je vous rappelle également que les établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements.

Installation classée

A titre d'information, il existe sur la commune une cave coopérative viticole, soumise à autorisation (production annuelle >20.000 hl) au titre de la réglementation des installations classées. Les bassins d'évaporation, créés en 1997, sont situés au lieu-dit les Mouchasses sur la parcelle n°644. Il serait intéressant de prévoir une zone non constructible de 200 m autour du dispositif de traitement (ce qui n'existe pas actuellement).

a) Au titre de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau

assainissement

En fonction de la l'article L122-1 du code de l'urbanisme le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE.

La station d'épuration actuelle a fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique en date du 7 janvier 1991. Les ouvrages sont vétustes et ne fonctionnent pas correctement ce qui entraîne une mauvaise qualité sanitaire du rejet qui n'est pas conforme aux normes réglementaires. La qualité des eaux du milieu récepteur (le ruisseau des Pitrous) s'en trouve fortement affectée. Par courriers en date des 9 juillet 2003 et 28 juillet 2003, il a été demandé à la commune d'engager rapidement une réflexion sur le devenir des ouvrages épuratoires. Un schéma d'assainissement serait en cours d'élaboration. Il doit être transmis à la MISE et déboucher sur un dossier Loi sur l'eau dans les meilleurs délais.

Le PLU établira la cohérence entre les droits à construire ouverts par le document d'urbanisme et les moyens mis en place par la commune pour assurer une épuration suffisante des effluents produits, soit de façon collective (capacité du dispositif épuratoire) soit de façon non collective (caractéristiques de terrain favorables). Les ouvertures à l'urbanisation ne pourront se faire qu'après la mise en service de nouveaux ouvrages épuratoires.

Le PLU devra comporter les réserves foncières, éventuellement nécessaires pour les équipements en rapport avec les objectifs de développement urbain.

La délimitation des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif doit être formalisée conformément aux articles L 2224.10 1° et 2° et R 2224. 7° à 9° du Code Général des Collectivités territoriales.

En ce qui concerne les zones d'assainissement non collectif, les dispositions particulières de l'arrêté préfectoral n° 2001.01.1567 du 18 avril 2001 doivent être prises en compte.

La commune peut profiter de la révision du PLU pour réaliser la délimitation de ces zones.

Le PLU devra également éviter que des constructions nouvelles ne s'installent dans les zones où elles pourraient subir des nuisances olfactives ou sonores provenant d'un dispositif d'épuration. Un isolement de 100 mètres autour du dispositif permet en général d'atteindre cet objectif.

b) D'une manière générale, les zones urbanisables doivent respecter :

- la protection de la ressource en eau ;
- un éloignement suffisant des installations à risques ou nuisantes, existantes ou abandonnées (dispositifs épuratoires, centres de traitement des déchets, établissements industriels ou artisanaux, bâtiments d'élevage, anciens dépôts de déchets, zones d'épandage de boues...) ;
- les contraintes liées à la création ou à l'existence de lignes électriques ou de relais de radiotéléphonie.

Pour terminer, j'attire votre attention sur le fait qu'une fois arrêté par le conseil municipal le projet de PLU ne pourra plus être modifié, avant l'enquête publique, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées.

A ce titre, il est préférable que le projet arrêté réponde, notamment, aux options retenues au cours de l'élaboration associée afin qu'il ne puisse pas être remis en cause à l'issue de l'enquête publique et qu'il puisse donc être approuvé immédiatement.

En effet, un projet qui devrait être remanié de façon substantielle suite à l'enquête publique, notamment pour prendre en compte les avis des personnes publiques, devrait faire l'objet d'une reprise de procédure au stade précédent l'arrêt du projet.

En conséquence, il me paraît important que les réunions d'association garantissent un véritable échange entre votre commune et l'ensemble des personnes publiques associées. Pour cela je vous demanderais que l'ordre du jour de ces réunions, en particulier la prochaine soit suffisamment clair de façon à ce que les services invités puissent d'une part préparer la réunion et que d'autre part, le représentant désigné par le service soit le plus compétent au regard des thèmes abordés.

Ci-dessous les services à associer obligatoirement à l'étude de la révision du PLU

Préfecture de l'Hérault
Direction Départementale de l'Équipement
Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
Direction Régionale de l'Environnement
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
Service Incendie et Secours

Ces services pourront être conviés pour des réunions différentes auxquelles vous pourrez ponctuellement associer tout autre service que vous jugerez concerné par l'ordre du jour décidé.

En outre, je vous rappelle que parallèlement à l'association, l'exercice du contrôle de légalité, qui est une condition de validité juridique, requiert que les délibérations arrêtant et approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme accompagné des documents correspondants, soient transmis en trois exemplaires à la préfecture.

Pour éviter à la commune le risque de frais de dossiers inutiles, il est préférable de ne réaliser les envois de dossiers de plans locaux d'urbanisme approuvés qu'un mois après ce dépôt en préfecture, pour s'assurer qu'aucune modification supplémentaire n'est, le cas échéant, nécessaire en application de l'article L. 123.12 nouveau du code de l'urbanisme.

Proposé, le 26 septembre 2006
Par la Chargée d'Etudes

M.C. NAPOLI

**Pour le Préfet et par délégation,
Le Chef du Service des Collectivités Locales**

P. PERRISSIN