

Commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir

Mairie – avenue de Cantagril
34 160 Saint-Hilaire-de-Beauvoir

PLAN LOCAL D'URBANISME



II-2 RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATION DES CHOIX

SOMMAIRE

PARTIE 1 – JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	5
1. Présentation générale de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir	6
2. Synthèse du diagnostic.....	7
2.1 Les dynamiques démographiques	7
2.2 Les dynamiques résidentielles.....	7
2.3 Les dynamiques socio-économiques	8
2.4 Composition du territoire / Transports et mobilités	9
3. Synthèse de l'état initial de l'environnement	10
4. Justification des orientations et objectifs du PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.....	11
4.1 Axe 1 : Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigues	11
4.2 Axe 2 : Habiter un village accueillant et fonctionnel	12
4.3 Axe 3 : Assurer une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée	13
5. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	14
5.1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du ZAN.....	14
5.2 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années (2014-2023)	15
5.3 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	18
5.4 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	21
5.5 Justification au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé par le SCoT du Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l'Hérault	24
PARTIE 2 – JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT	27
1. Justification de la délimitation des zones	28
1.1 Définition des zones	28
1.2 Les zones urbaines.....	30
1.3 Les zones à urbaniser.....	32
1.4 Les zones agricoles	34
1.5 Les zones naturelles et forestières	35
2. Justification des dispositions écrites du règlement	36
2.1 Les dispositions générales (Titre I)	36
2.2 Les dispositions communes à tout ou partie des zones (Titre II)	37
2.3 Les dispositions applicables aux zones urbaines (Titre III)	40
2.4 Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (Titre IV).....	50
2.5 Les dispositions applicables aux zones agricoles (Titre IV).....	58
2.6 Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (Titre V)	64
2.7 Les dispositions applicables aux éléments protégés pour motif paysager, patrimonial ou environnemental (Titre VII).....	68
2.8 Les dispositions applicables aux plantations (Titre VIII)	74

PARTIE 3 – JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	75
1. OAP n°1 – Étendre et renforcer le cœur du village	76
1.1 Contexte et enjeux	76
1.2 Le parti d’aménagement : Valoriser le rapport entre l’espace urbain et son environnement en dessinant la nouvelle limite paysagère du village	77
2. OAP n°2 – Trame verte et bleue	78
2.1 Contexte et enjeux	78
2.2 Le parti rédactionnel : Guider les habitants dans leur quotidien pour favoriser le maintien et l’épanouissement de la biodiversité locale	79
3. OAP n°3 – Créer un cadre de vie frais	79
3.1 Contexte et enjeux	80
3.2 Le parti rédactionnel : Guider les habitants lors de travaux dans l’objectif de mettre en œuvre un cadre de vie rafraichissant	80
 PARTIE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES ASSOCIÉES - INDICATEURS DE SUIVI	 81
1. Analyse des incidences du PADD sur l’environnement	82
1.1 Axe 1 : Valoriser l’identité de la commune entre plaine agricole et garrigue	82
1.2 Axe 2 : Habiter un village accueillant et fonctionnel	83
1.3 Axe 3 : Assurer une gestion de l’espace réfléchi et maîtrisée : objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain	84
2. Analyse des incidences des OAP sur l’environnement	86
2.1 OAP n°1 : Etendre et renforcer le cœur du village	86
2.2 OAP n°2 : trame verte et bleue	87
2.3 OAP n°3 : Créer un cadre de vie frais	87
3. Analyse des incidences du PLU par thématique	88
3.1 Incidences sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)	88
3.2 Incidences sur les cours d’eau et la trame bleue	89
3.3 Incidences sur les corridors écologiques	89
3.4 Incidences sur les sites Natura 2000	89
3.5 Incidences sur les consommations d’eau potable et les rejets d’eaux usées	90
3.6 Incidences sur le paysage et le patrimoine	91
3.7 Incidences sur les sols pollués et les déchets	92
3.8 Incidences sur les risques	92
3.9 Incidences sur l’air, l’énergie et le climat	94
4. Mesures environnementales de la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC)	96
5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du plu sur l’environnement	97

PARTIE 1 – JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1. Présentation générale de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir

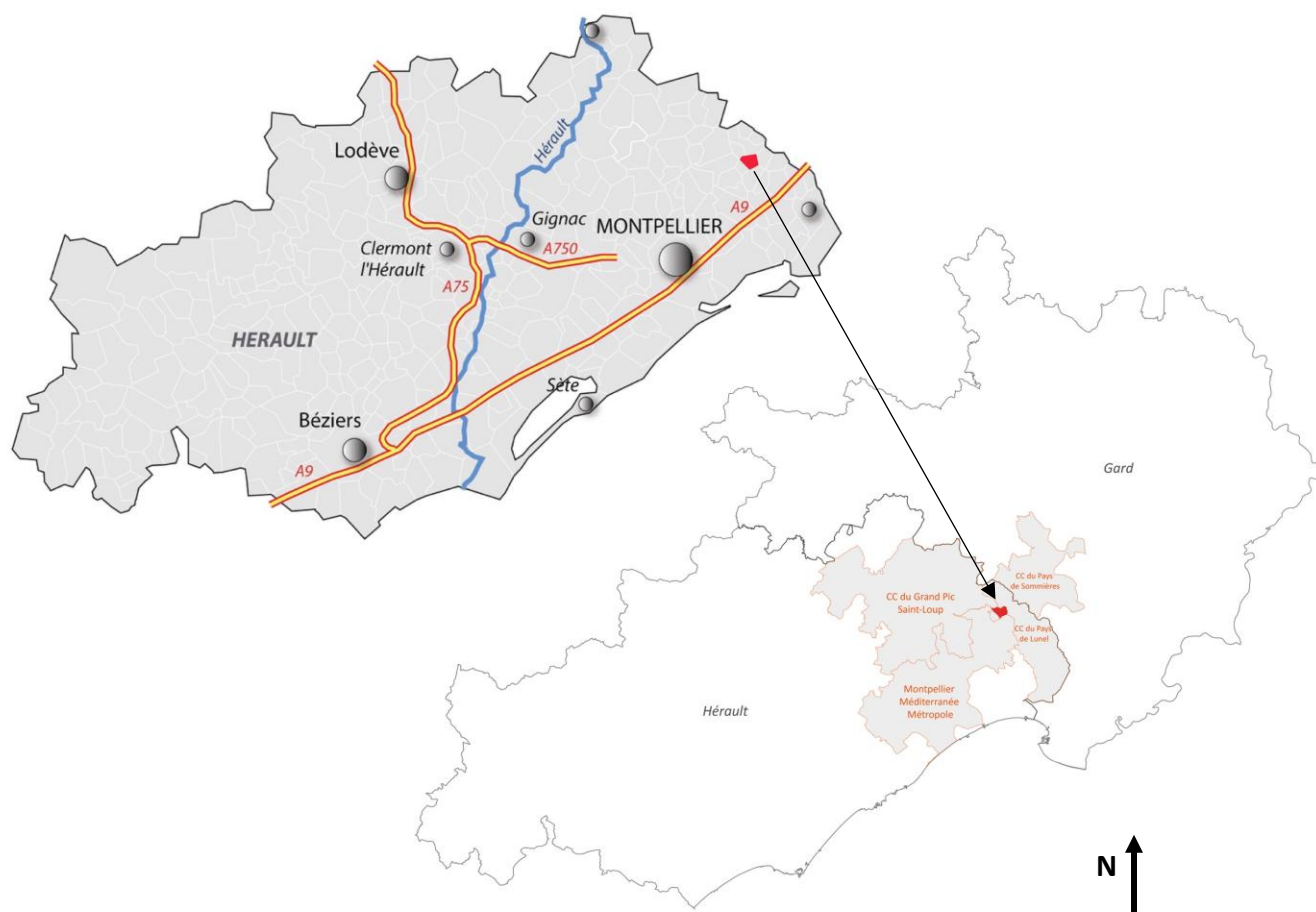
Située en région Languedoc-Roussillon, à l'Est du département de l'Hérault, proche de la limite du département du Gard, Saint-Hilaire-de-Beauvoir est une petite commune rurale inscrite dans le paysage de collines et garrigues qui se développe entre le Pic Saint-Loup et la rive droite du Vidourle, à une vingtaine de kilomètres de Montpellier à l'Ouest et une trentaine de Nîmes à l'Est.

Membre de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup, la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir entre dans le bassin de vie de Sommières (30) mais bénéficie de l'influence des bassins de vie et des intercommunalités voisines de la métropole de Montpellier et des Pays Lunel et de Sommières.

D'une superficie de 469 hectares, Saint-Hilaire-de-Beauvoir offre un visage de commune rurale dont le cœur est implanté sur une butte et prolongé le long de la D120, voie structurante du village et de son fonctionnement.

Bénéficiant d'un contexte régional attractif et de la proximité d'infrastructures routières importantes (les autoroutes A9/A709 et la RD610 entre Montpellier et Nîmes) le village, connaît depuis plusieurs décennies une croissance démographique ayant porté la population communale à 433 habitants (Insee).

Saint-Hilaire-de-Beauvoir dans le département de l'Hérault, une situation de confins



2. Synthèse du diagnostic

2.1 Les dynamiques démographiques

Constat :

La commune connaît une croissance démographique positive bien que ralentie récemment (1,9% / par an depuis 2014, contre des taux supérieurs à 2,5% / an avant 2010 selon l'INSEE), qui repose autant sur l'installation continue de nouveaux habitants que sur un renouvellement endogène.

La commune attire un profil de population familiale et se démarque des dynamiques intercommunales du Grand Pic Saint-Loup avec une surreprésentation des couples avec enfants et des familles monoparentales. Néanmoins, la commune n'échappe pas aux phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de sa population bien qu'ils soient moins marqués que sur le reste du territoire intercommunal.

Enjeux :

- Le maintien de la structure familiale et l'accueil de population jeune
- La prise en compte des phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population dans les besoins en logements

Projections :

Les indicateurs démographiques sont favorables à la poursuite de la croissance démographiques sur les dix années à venir, selon un scénario ralenti qui **répond à la volonté des élus d'accueillir de nouveaux habitants sur leur territoire tout en confortant l'identité rurale de la commune par le biais d'un développement maîtrisé.**

Ainsi, les projections démographiques se fondent sur l'application du **taux de croissance moyen de 1,1% par an**, inférieur au taux projeté par le SCoT. Sur la base d'une population estimée à **444 habitants en 2024**, ce scénario équivaut à l'accueil d'environ **56 habitants sur la période du PLU**, conduisant à une **population à terme d'environ 500 habitants.**

Le phénomène de desserrement des ménages est continu sur la commune, le scénario retenu est de prolonger à l'horizon du PLU la dynamique observée et de retenir la valeur de **2,33 personnes / ménage** pour fonder le projet de PLU.

2.2 Les dynamiques résidentielles

Constat

Le parc de logements de Saint-Hilaire-de-Beauvoir est très majoritairement composé de résidences principales, lui conférant une fonction résidentielle affirmée. Sur la période 2015/2021 l'accroissement du parc de résidences principales repose autant sur la remise sur le marché de logements vacants, que sur la construction neuve. Par ailleurs, l'analyse de la dynamique constructive 2013-2022 a permis d'observer une dynamique de création de logements par densification (+ 20 logements en 10 ans sur un total de 35 logements).

Selon les données municipales, il n'existe aucun logement vacant sur la commune en 2023 (l'insee en comptabilise 7 en 2021) et la part des résidences secondaires, en augmentation depuis 2013, représente 2,5% du parc, démontrant l'attractivité, voire la tension du marché immobilier de la commune.

Depuis dix ans, la part des T1/T2 n'a pas évolué ; la dynamique constructive récente contribue à renforcer le parc de maisons individuelles faisant écho au caractère familial de la population communale. Les résidences principales sont de grandes tailles (80% de T4 et plus) et sont majoritairement tenues en propriété mais la commune se démarque par un taux de locataires plus élevé que la moyenne intercommunale, démontrant un profil socio-démographique plus modeste que sur le territoire intercommunal.

Près d'un quart des résidences principales sont répertoriées comme des « passoires thermiques » par l'Ademe et 22% ont un système de chauffage dépendant des énergies fossiles qui présagent un risque de rupture d'approvisionnement et d'augmentation des prix alors que près de 7% des ménages sont en précarité énergétique.

Il n'existe aucun logement social sur la commune, mais la commune met à disposition de ses administrés 11 logements communaux, et souhaite étendre cette offre.

Enjeux

- Le soutien et la poursuite de la politique volontariste de la commune pour diversifier les modes d'habitat et d'habiter
- L'encouragement et l'encadrement de la dynamique de densification du tissu
- La lutte contre la précarité énergétique

Projections

Sur la base d'une population de 444 habitants au 1^{er} janvier 2021, les perspectives démographiques du PLU, basées sur un scénario de croissance démographique modéré de 1,1% / an, sont de 56 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, portant la population communale à 500 habitants à échéance du PLU.

En prolongeant les dynamiques de desserrement des ménages observées depuis 2013 vers l'horizon du PLU, la valeur de 2,33 personnes par ménage a été retenue ; par conséquent, le nombre de résidence principale permettant de loger les 500 habitants futurs habitants de Saint-Hilaire-de-Beauvoir est de 214 logements.

Sur la base d'un parc de résidence principale de 177 logements en 2021, **le besoin de production de logements à horizon 2033 est estimé à 37 logements.**

Le projet de la commune étant d'assurer une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée, l'objectif du PLU est de miser sur le potentiel de renouvellement urbain offert par le tissu urbain existant en prolongeant les dynamiques observées sur les 10 dernières années.

2.3 Les dynamiques socio-économiques

Constat

La vocation économique de la commune repose sur l'activité agricole qui est fortement représentée et se caractérise par une grande diversité culturelle.

Mis à part le secteur agricole, il existe peu d'emplois sur la commune : près de 86% des actifs exercent leur activité professionnelle dans une autre commune, notamment au sein de la métropole montpelliéraine, ce qui génère d'importantes migrations domicile-travail en voiture. Les principaux emplois sur la commune sont liés à la présence des équipements et aux quelques activités présentes (garage, épicerie, ...).

Le tissu économique local est composé d'entreprises de faibles tailles tournées vers l'artisanat et les services (épicerie, coiffeur, informaticien, électricien, garage automobile, ...)

L'activité touristique n'est pas développée sur la commune, il n'existe aucune infrastructure dédiée et la commune se situe hors des flux touristiques de masse.

Enjeux

- La pérennisation de la dynamique agricole
- Le maintien et le confortement des emplois locaux
- La réduction des mobilités professionnelles

Projections

La commune dispose d'une offre de commerces et de services à sa mesure, l'objectif de la commune est de pérenniser les activités existantes et de créer les conditions permettant d'en accueillir de nouvelles en encourageant la mixité des fonctions dans le PLU.

En particulier, la commune étudie la possibilité de mettre à disposition des habitants des bâtiments publics non utilisés. Plusieurs pistes de projets sont envisagées, dont un espace de co-working dans l'ancienne mairie, en lien avec l'arrivée de la fibre optique sur la commune, qui permettrait dans le même temps de limiter les déplacements motorisés pour l'accès au lieu de travail.

Dans l'objectif de renforcer la communauté villageoise, la commune prévoit d'élargir l'offre de services et équipements de proximité en réalisant, dans le prolongement du parvis de la mairie, un espace ludique et sportif qui offrira l'opportunité aux habitants de tout âge de se rencontrer.

2.4 Composition du territoire / Transports et mobilités

Constat

Saint-Hilaire-de-Beauvoir est une commune rurale qui se situe au croisement de trois intercommunalités et deux départements.

Néanmoins, la commune bénéficie d'une gamme de services et d'équipements à sa mesure, qui assure la vitalité du village, complétée par l'offre disponible à Sommières, Montpellier ou Lunel. Les transports en commun sont peu développés, notamment en raison de sa situation de confins des intercommunalités / instances de projets qui rend difficile la mise en œuvre d'une politique globale, et aucun aménagement spécifique modes doux n'existe sur la commune.

Néanmoins, la concentration des services et équipements communaux est favorable aux mobilités douces au sein du village.

Enjeux

- Le développement et le soutien aux alternatives à la voiture individuelle
- Le renforcement de l'offre de services et d'équipements

Projections

En situation de confins de l'intercommunalité « Grand Pic Saint Loup », la commune souhaite néanmoins s'inscrire dans les dynamiques supra communales de son bassin de vie, largement ouvert entre Montpellier et Nîmes, Sommières et Lunel.

La commune est tributaire des politiques intercommunales et départementales en matière de développement des transports en communs. Elle est dotée d'un arrêt « Rézo Pouce » et engagée dans un programme de travaux d'amélioration et de sécurisation des espaces publics du centre du village visant notamment à faciliter les cheminements piétons vers les équipements existants et futurs.

En outre, la commune est concernée par le projet de voie cyclable à destination du lycée de Sommières dont le tracé est à l'étude au moment de l'élaboration du présent PLU.

3. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Constat	Enjeux
Milieu physique	
<p>Les milieux aquatiques (la masse d'eau souterraine et la masse d'eau superficielle) sont respectivement de qualité chimique médiocre et de qualité écologique médiocre.</p> <p>L'occupation des sols a évolué avec une part de consommation des ENAF.</p> <p>Le territoire sera concerné par les effets du changement climatique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le contrôle des usages pour préserver les ressources en eaux - La limitation des consommations d'ENAF - L'atténuation et l'adaptation aux effets du changement climatique
Milieus naturels et biodiversité	
<p>La commune comprend une grande proportion d'espaces agri-naturels support d'une biodiversité existante (ZNIEFF, Natura 2000 proches, aire des PNA). Elle s'insère largement dans la TVB intercommunale.</p>	<p>La prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels dans l'aménagement du territoire à long terme</p>
Approche paysagère du territoire	
<p>Le paysage de Saint-Hilaire-de-Beauvoir se caractérise par une mosaïque culturelle mouvante mais à la diversité stable dans le temps.</p> <p>L'implantation du village sur la butte permet à la silhouette villageoise d'être visible depuis la RD120</p>	<p>Le maintien de la mosaïque agricole, socle du paysage communal et des perspectives sur la silhouette villageoise</p>
Les ressources naturelles	
<p>Les ressources naturelles, principalement liées à l'eau sur le territoire, sont utilisées pour l'adduction en eau potable</p> <p>Les gisements énergétiques, principalement solaires et géothermiques, ne sont pas négligeables sur la commune et peuvent représenter une alternative dans la transition énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation, le partage et l'économie des ressources en eau par des usages raisonnés et priorités - Le développement des énergies renouvelables sur le territoire
Pollutions et nuisances	
<p>La commune ne fait l'objet d'aucune nuisance spécifique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien d'un cadre de vie agréable et apaisé - Le maintien d'un bon niveau de traitement des eaux usées dans la STEU
Risques majeurs prévisibles	
<p>La commune est concernée par 7 risques naturels, dont les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, le risque d'incendie de forêt (aléa très présent sur la commune) et le risque de mouvement de terrain lié aux argiles.</p> <p>La commune comporte un PPRI pour gérer les constructions vis-à-vis du risque inondation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le respect du zonage et des règles du PPRI dans l'aménagement du territoire (particulièrement à proximité des cours d'eau) - La prise en compte des zones d'aléa de feu de forêt et l'application stricte des OLD
Contraintes administratives grevant l'utilisateur des sols	
<p>Le territoire communal est couvert par plusieurs servitudes et contraintes grevant l'utilisation des sols (OLD, AS1, PPRI, circulation aérienne)</p>	<p>L'application de ces servitudes</p>

4. Justification des orientations et objectifs du PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

4.1 Axe 1 : Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigues

Thèmes : Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques, agriculture, développement économique, politique d'aménagement et d'urbanisme

Diagnostic du territoire	Orientations et objectifs du PADD
<p>Paysage</p> <p>Saint-Hilaire-de-Beauvoir est à l'articulation entre les entités paysagères de la plaine de Lunel et les garrigues. La commune présente un paysage caractéristique constitué par les espaces naturels et forestiers de la vallée du Budel, cadrée par deux massifs forestiers, les Folhos composés de bois et de landes, la mosaïque culturelle de la plaine du Valat, délimitée par des haies qui assurent les connectivités écologiques, et le bois du Peillou au Sud.</p>	<p>1.1 Préserver les trames de paysages emblématiques constitutives de la trame verte bleue de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection de la TVB constituée par les entités paysagères de la commune - Protection des infrastructures agro-écologiques de la plaine qui contribuent à la fonctionnalité écologique du territoire
<p>Paysage</p> <p>Le village, implanté sur une butte, offre une diversité de vue et de panoramas. Au fil de chemins, des vues s'ouvrent sur la silhouette villageoise et la plaine.</p>	<p>1.2 Préserver les vues et les panoramas de découverte du paysage emblématique de la commune et du village</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des points de vue sur la silhouette villageoise, la vallée du Budel et la plaine agricole
<p>Paysage, politique d'aménagement</p> <p>Le projet urbain des élus est orienté en direction des nouveaux équipements au Sud du village. À terme, ce secteur constituera la nouvelle entrée de village.</p>	<p>1.3 Valoriser le rapport entre l'espace urbain et son environnement en dessinant la nouvelle limite paysagère du village</p> <ul style="list-style-type: none"> - Composition d'une nouvelle limite paysagère en entrée Sud du village pour conforter le premier plan de la silhouette villageoise et marquer la limite entre la plaine agricole et les espaces urbanisés de la commune
<p>Agriculture, paysage, développement économique</p> <p>La commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir accueille de nombreuses et diverses activités agricoles. Support de paysage, elles se caractérisent par une mosaïque culturelle prédominée par la viticulture et les surfaces de prairies.</p>	<p>1.4 Pérenniser la diversité de l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les exploitations existantes et permettre l'installation de nouvelles - Confortement de la qualité paysagère par des conditions d'insertion paysagère

Politiques d'aménagement et d'urbanisme La commune est impactée par le risque feu de forêt aux abords du village et d'inondations, notamment par ruissellement.	1.5 Assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la sécurité des personnes et des biens - Exclusion des zones fortement à risques de l'emprise urbaine - Mise en œuvre d'outils visant à préserver des espaces perméables et conforter un cadre de vie frais
---	--

4.2 Axe 2 : Habiter un village accueillant et fonctionnel

Thèmes : Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, habitat, transports et déplacements, équipement commercial, développement économique et loisirs, développement des communications numériques, développement des énergies renouvelables

Diagnostic du territoire	Orientations et objectifs du PADD
Politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement public et commercial, loisirs, développement des communications numériques La commune dispose d'un pôle d'équipements et de services à sa mesure qui tend à se renforcer vers le Sud du village. Elle dispose également de bâtiments publics vacants qu'elle souhaite mettre à disposition des habitants pour un usage d'équipement, de type coworking en lien avec l'arrivée de la fibre sur le village.	2.1 Renforcer et étendre le cœur de village <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles - Renforcer les équipements au Sud du village : création d'un équipement sportif et de loisirs, d'un hangar municipal et d'un espace public fédérateur - Donner un usage d'équipements aux bâtiments publics inutilisés
Politique d'urbanisme, paysage Le village présente de grandes qualités patrimoniales, à la fois à travers le bâti ancien qui compose le centre historique, le petit patrimoine vernaculaire (puits, croix) qui participe de l'identité de la commune et la trame boisée des parcs et jardins qui valorise le paysage urbain.	2.2 Préserver les qualités patrimoniales du village <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les qualités architecturales du bâti ancien - Protéger le petit patrimoine et la trame boisée du village
Transports et déplacements Les habitants du village sont dépendants à la voiture pour tout type de déplacements, mais la concentration des services et équipements communaux est favorable aux mobilités douces au sein du village.	2.3 Poursuivre l'amélioration des déplacements alternatifs à l'automobile <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les politiques / projets extra-communaux en matière de transports - Poursuivre le programme de travaux d'amélioration et de sécurisation du centre du village

Habitat La commune accueille un profil de population familial, majoritairement propriétaire de leur logement et dispose peu de petits logements.	2.4 Développer une offre de logements mixte pour diversifier les modes d'habitat et d'habiter <ul style="list-style-type: none"> - Proposer une offre de logements diversifiée pouvant correspondre à un profil élargi de population - Produire 2 logements communaux au-dessus de l'ancienne épicerie pour étoffer le parc de logements à loyer maîtrisé
Développement des énergies renouvelables La commune présente un potentiel énergétique solaire important	2.5 Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la valorisation des sources d'énergie locales dans le bâti

4.3 Axe 3 : Assurer une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée

Thèmes : urbanisme, habitat, modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Diagnostic du territoire	Orientations et objectifs du PADD
Sur les dix dernières années (2014-2023), la consommation totale d'espaces s'élève à 2,23 ha pour la création de 30 logements. Parmi eux, 15 ont été réalisés en extension et 15 en densification.	<ul style="list-style-type: none"> - Prolonger la dynamique de renouvellement urbain observée sur les 10 dernières années pour limiter les extensions urbaines - Renforcer le cœur de village en ajoutant un équipement sportif et ludique en extension des équipements au Sud du village et créer un lotissement communal afin de répondre aux besoins non satisfaits en renouvellement urbain.

5. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

5.1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du ZAN

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021⁽¹⁾ définit l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols à horizon 2050, avec un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de dix années. Pour la première tranche décennale (2021-2030), l'objectif est de réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport à la décennie précédente (2011-2020).

Les objectifs territorialisés à l'échelle de la Région Occitanie seront définis par le SRADDET, en cours de révision, lesquels seront ensuite déclinés par les SCoT à échéance février 2027. Les PLU devront alors intégrer les objectifs du ZAN à échéance février 2028.

Dans l'attente de la fixation des objectifs territorialisés à l'échelon régional et intercommunal, la présente analyse consiste à quantifier la consommation d'espaces NAF sur la tranche décennale de référence du ZAN (2011-2020) afin de s'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière.

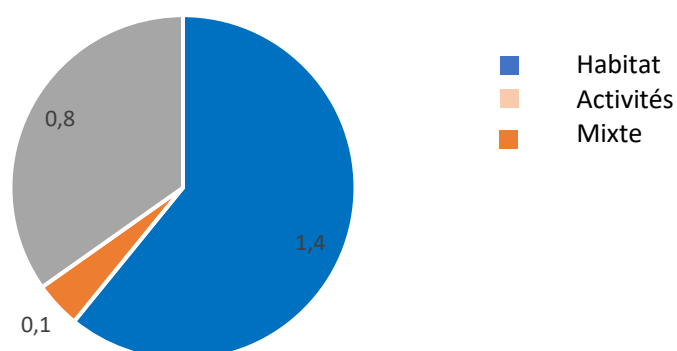
5.1.1 Analyse de la consommation d'espaces NAF sur la période de référence du ZAN (2011-2020)

Le Portail de l'artificialisation⁽²⁾ relève une consommation de 2,30 ha répartie comme suit :

	Habitat	Activités	Mixte	Infrastructures	Total
En ha	1,4	0,1	0	0,8	2,3 ha
En %	60,9 %	4,3 %	0 %	34,8 %	100 %

Les consommations d'espaces NAF sont donc largement liées au développement résidentiel, la destination « habitat » représentant 60,9 % des consommations.

Répartition du flux de consommation d'espaces -en ha- par destination entre 2011 et 2020



Au vu des consommations réalisées sur la période 2011-2020, l'inscription du projet de territoire dans une stratégie ZAN induit une consommation foncière maximale de l'ordre de 1,15 ha sur la période 2021-2030 (soit 50 % de 2,30 ha).

¹ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

² <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

5.1.2 Analyse de la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2023

Le TO du PLU étant fixé au 1^{er} janvier 2024, le delta théorique mobilisable sur la période 2021-2030 est déterminé au regard des consommations d'espaces NAF sur la période de référence (1,15 ha) dont sont déduites les consommations déjà effectuées depuis 2021.

Du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2024, le portail de l'artificialisation indique que les consommations d'espaces NAF s'élèvent à 0,6 ha. **Le PLU dispose donc d'un delta théorique mobilisable de 0,55 ha à horizon 2030.**

5.2 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années (2014-2023)

5.2.1 Dynamique constructive et dynamique de renouvellement urbain

Entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2023, 31 nouveaux logements ont été créés. De plus, l'ancienne cave coopérative a été rénovée pour accueillir la mairie et la médiathèque, espaces à présent complètement accessibles, l'aire d'évolution de la cave accueillant désormais des stationnements publics et des jardins.

Pour la réalisation de ces 31 logements, 2,23 ha ont été consommés, dont 1,29 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en extension urbaine.

La production de ces 31 nouveaux logements représente :

- Un rythme de consommation foncière de l'ordre de 2.230 m² par an,
- Une taille moyenne des parcelles de l'ordre de 719 m².

La dynamique constructive s'est exprimée autant en extension de l'emprise urbaine 2014 que par renforcement du tissu urbain avec l'édification d'habitations dans les parcelles libres, par divisions parcellaires ou par adjonction (logement nouveau sur une parcelle déjà bâtie sans division parcellaire).

Ainsi, les espaces consommés pour le logement se répartissent de la façon suivante :

- 12.849 m² d'espaces en extension urbaine (1,29 ha), soit 57,9 % des espaces consommés pour la production de logements,
- 9.451 m² d'espaces en densification urbaine (0,94 ha), soit 42,1 % des espaces consommés pour le logement.

Une dynamique constructive entre extensions urbaines, densification et renouvellement urbain

	Extensions urbaines	Densification du tissu urbanisé	Renouvellement urbain	TOTAL
Nouveaux logements	15	15	1	31
Consommation foncière	1,29 ha	0,94 ha	0 ha	2,23 ha

Dynamique constructive 2014-2023

- Emprise urbaine 2024
- PC déposé non bâti
- Emprise urbaine 2014
- Construction en extension - 15 logements

Construction en densification

- Comblement de dent creuse - 7 logements
- Densification de parcelle bâtie - 9 logements
- dont division parcellaire - 3 logements

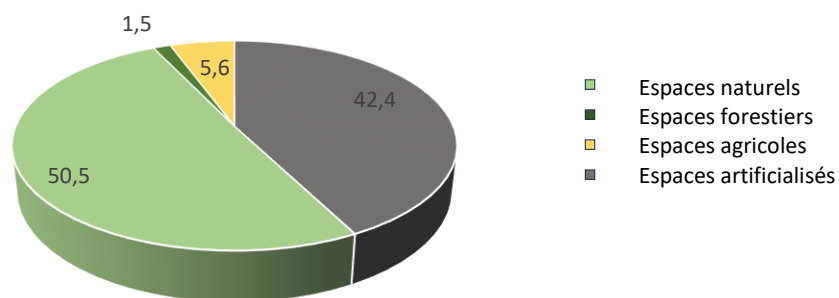
Renouvellement urbain

- Changement de destination, la cave et son aire d'évolution deviennent des équipements publics

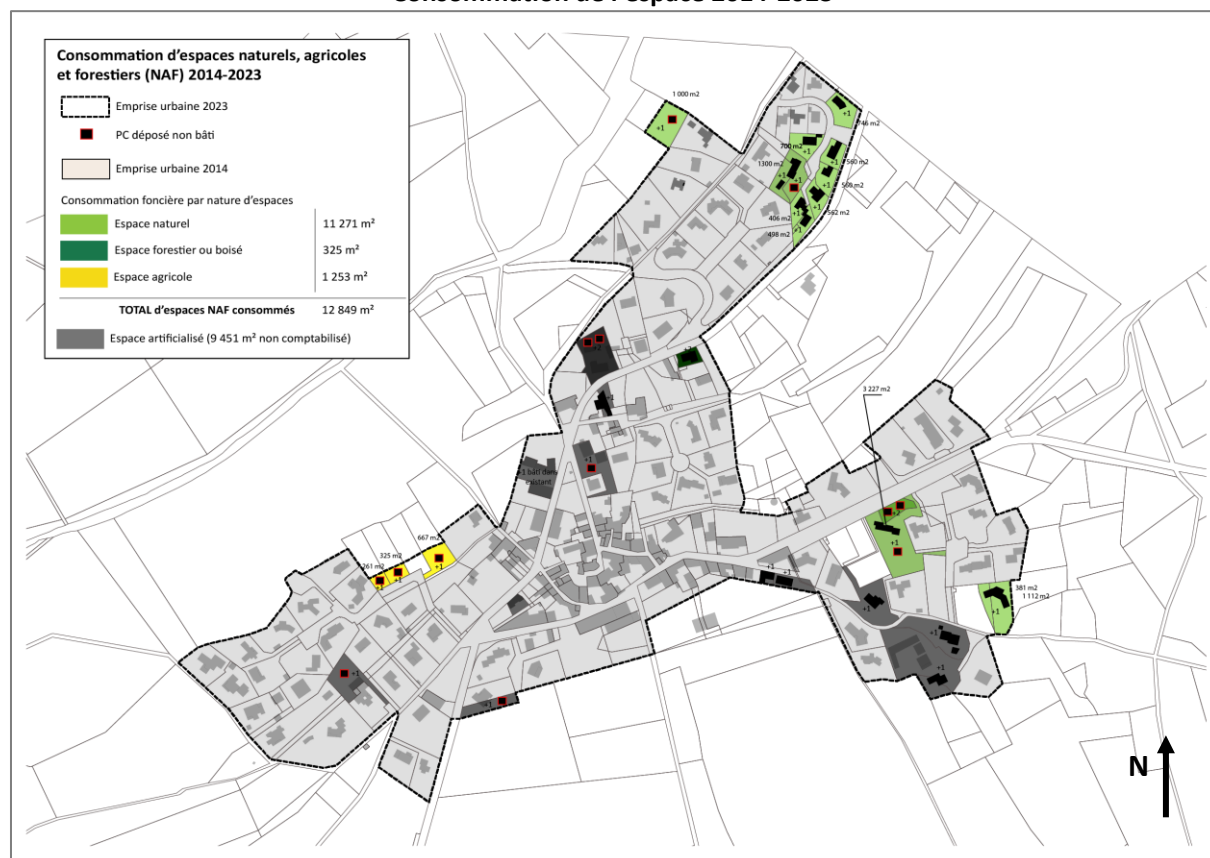
Au total, sur les dix dernières années (2014-2023), la consommation d'espaces NAF s'élève à 1,29 ha, dont 1,12 ha d'espaces naturels, 0,12 ha d'espaces agricoles et 0,03 ha d'espaces forestiers ou boisés.

Répartition de la consommation par nature d'espace NAF

Espaces artificialisés	Espaces naturels	Espaces forestiers ou boisés	Espaces agricoles	Total
9.451 m ²	11.271 m ²	325 m ²	1.253 m ²	22.330 m²
42,4 %	50,5 %	1,5 %	5,6 %	100 %



Consommation de l'espace 2014-2023



5.2.3 Consommations par type de constructions

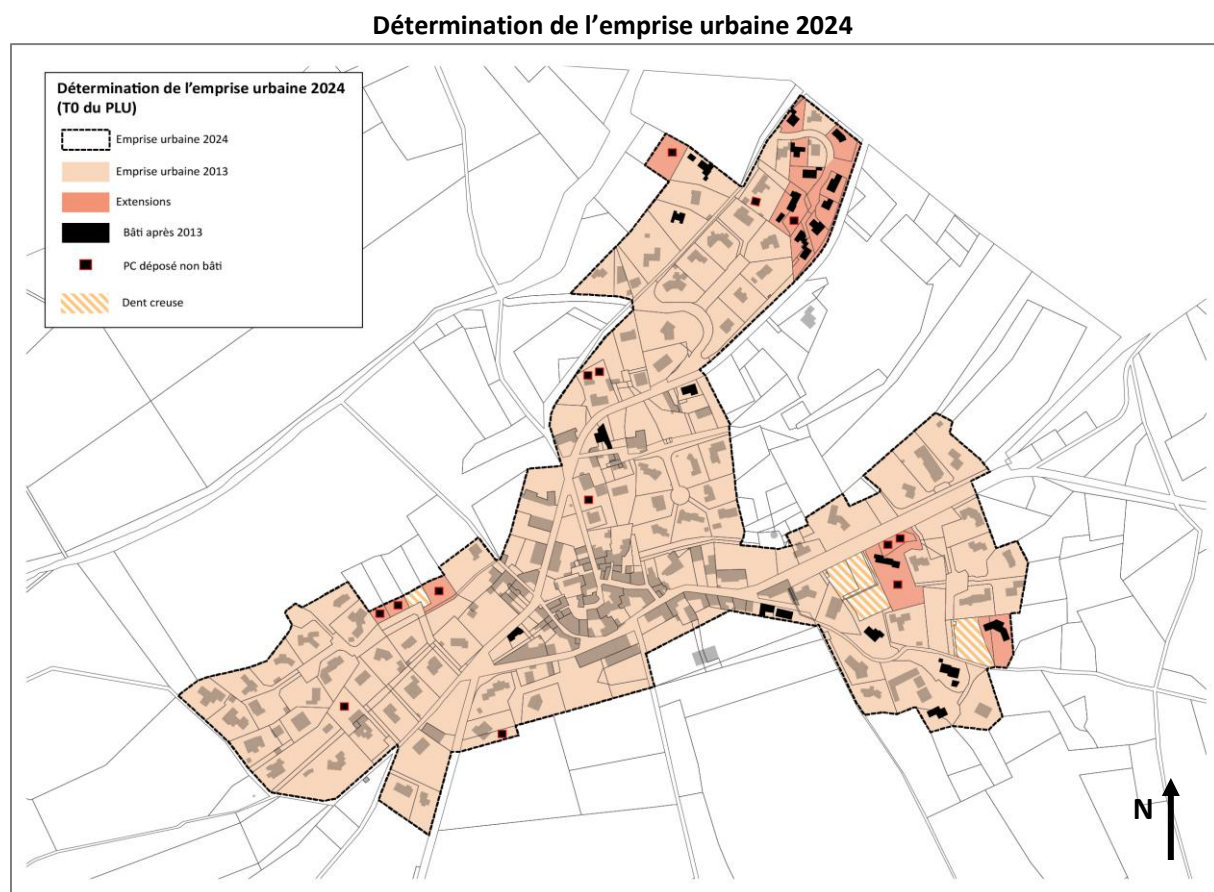
L'habitat est l'unique cause de la consommation foncière sur la période 2014-2023, avec un total de 2,23 ha. La rénovation de la cave coopérative pour l'installation de la mairie et de la médiathèque n'a entraîné aucune consommation foncière.

5.3 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

5.3.1 Détermination de l'emprise urbaine de référence (2024)

Afin d'évaluer la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, il convient de déterminer préalablement l'emprise urbaine du village au T0 du PLU (fixé au 1^{er} janvier 2024).

L'emprise urbaine 2024 a été délimitée à partir de la tâche urbaine 2013 identifiée à partir de la méthode « Erosion-dilatation » exposée ci-après (Cf. infra page 24) ; à laquelle ont été adjointes les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme depuis 2013.



5.3.2 Evaluation des capacités de densification

5.3.2.1 Identification des parcelles à potentiel de densification

Sur la base de l'emprise urbaine 2024 ainsi déterminée, ont été identifiées par l'intermédiaire d'un programme de géoréférencement (SIG) les parcelles libres (ou dents creuses) susceptibles d'accueillir une habitation ainsi que les parcelles bâties susceptibles d'être divisées.

Méthodologie d'évaluation :

Les parcelles libres (ou dents creuses)

- Repérage des parcelles libres d'une superficie supérieure ou égale à 250 m²,
- Analyse du résultat selon des critères disqualifiants (accès, risques, armature végétale),

- Evaluation du potentiel :
 - Pour les parcelles de 250 à 500 m², le potentiel est évalué à 1 habitation par parcelle.
 - Pour les parcelles de plus de 500 m², le potentiel est évalué par application de la densité cible du SCoT applicable aux villages de l'armature urbaine (soit 17 log. /ha³), arrondi par défaut.

Les parcelles divisibles

- Repérage des parcelles bâties d'une superficie minimum de 1000 m²,
- Analyse du résultat selon des critères disqualifiants (occupation du sol, accès, risques, armature végétale),
- Application d'un « espace de vie » de 10 m autour du bâti existant,
- Extraction des reliquats de parcelles à partir de l'emprise de l'espace de vie déterminé,
- Identification des reliquats supérieurs à 500 m² dont la configuration permet d'accueillir un logement supplémentaire (un seul tenant, largeur et localisation du reliquat dans la parcelle-mère suffisants et n'enclavant pas la construction existante),
- Evaluation du potentiel à raison d'une habitation par entité de 500 m² divisible

5.3.2.2 Identification du potentiel de renouvellement urbain

Les logements vacants

Au regard des données INSEE, le parc résidentiel compte 7 logements vacants, soit 3,8 % du parc. Ce taux est légèrement en deçà du taux de rotation du parc résidentiel, généralement estimé à 5%. De plus, selon un recensement communal effectué en 2023, il n'existe aucun logement vacant sur la commune. Cela s'observe notamment sur la dynamique du parc de logement communal qui confirme le réinvestissement des logements vacants et démontre l'attractivité, voire la tension du marché immobilier communal. Le potentiel de renouvellement urbain lié au réinvestissement des logements vacants est donc nul.

Le potentiel de mutation

Aucune construction de type ancienne remise agricole susceptible d'être transformée en habitation n'est recensée.

En revanche, la commune projette la création de deux logements dans les locaux de l'ancienne épicerie.

5.3.2.3 Evaluation du potentiel brut

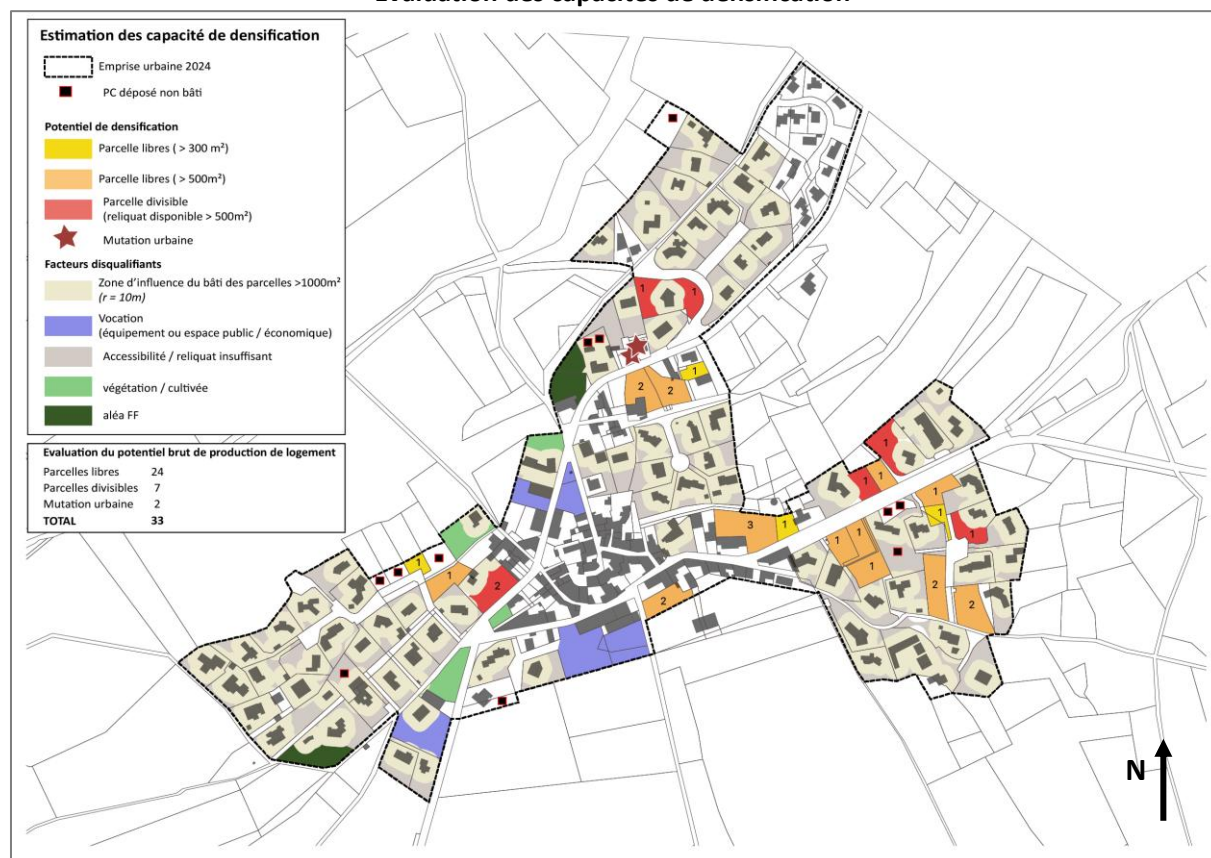
	TOTAL
Parcelles libres	24
Parcelles divisibles	7
Logement vacant	0
Mutation urbaine	2
Total	33

Au total, les espaces urbanisés présentent un potentiel brut de production estimé à 33 logements.

Ce chiffrage brut ne constitue toutefois pas un objectif mais une évaluation du potentiel de densification, qui doit être replacée dans les dynamiques communales, le projet de territoire et les orientations du SCoT. Elle reste destinée à orienter le projet de territoire en favorisant la limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

³ Soit une taille moyenne de parcelle de 588 m²

Evaluation des capacités de densification



5.4 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

5.4.1 Apaiser la dynamique d'accueil de population

Les élus ont fait le choix d'établir la projection démographique à horizon du PLU en s'appuyant sur les données disponibles de l'INSEE en 2024, soit les données de 2015 et 2021. Concernant la production de logements sur les années 2021 à 2023, la carence de données a été comblée en s'appuyant sur le relevé de permis de construire.

Une trajectoire démographique apaisée :

La commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir prévoit d'apaiser les dynamiques d'accueil démographique. En effet, sur la période 2015-2021, le village a accueilli 42 habitants supplémentaires, la réalisation de 16 nouveaux logements ayant été nécessaire. La commune souhaite sortir de la dynamique de croissance annuelle constatée ces dernières années et table sur une modération du taux de croissance à 1,1 %.

Sur la base d'une population de 444 habitants au 1^{er} janvier 2021, les perspectives démographiques du PLU de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, basées sur un taux de croissance annuel moyen de 1,1 %, sont de 56 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, portant la population communale à 500 habitants à échéance du PLU.

5.4.2 Détermination des besoins en logements

En prolongeant la tendance observée de la baisse de la taille moyenne des ménages et en tablant ainsi sur 2,33 habitants en moyenne par ménage à l'horizon du PLU, la production de logements supplémentaires nécessaires pour loger les 500 habitants futurs habitants serait de 37 nouveaux logements.

	2021	2033
Pop. Totale (TCAM +1,10 %)	444	500
Pop. suppl.		+ 56
Taille des ménages	2,50	2,33
Parc RP	177	214
RP suppl.		+ 37

Considérant que 8 logements ont été produits depuis 2021, **les besoins en logements sous l'empire du PLU correspondraient à 29 nouveaux logements.**

Ces besoins sont cohérents avec les objectifs du PLH qui prévoit la production de 25 logements sur la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir sur la période 2023-2029.

5.4.3 Miser sur le potentiel de renouvellement urbain

Afin de limiter les extensions de l'urbanisation, l'objectif du PLU est de miser sur le potentiel de renouvellement urbain offert par le tissu urbain existant en prolongeant les dynamiques observées sur les 10 dernières années.

Les capacités potentielles/brutes de densification des espaces bâtis sont évaluées au regard des dynamiques communales de la période précédente de la temporalité du PLU.

Les dynamiques observées ne sont pas prolongées au fil de l'eau mais accentuées en anticipant les pressions foncières futures :

- au regard de la présence de grandes maisons dans l'emprise urbaine il est possible qu'une ou deux d'entre-elles soient divisées en volume, ce qui conduit à la création potentielle de 2 logements supplémentaires en renouvellement urbain ;
- au regard des dynamiques passées et des potentiels identifiés, la dynamique de construction neuve sur une division parcellaire est prolongée tandis la possibilité qu'une parcelle déjà bâtie soit densifiée est minorée, au regard du faible potentiel existant ;
- la tendance générale à limiter les extensions urbaines aura pour conséquence de surenchérir le prix du foncier disponible pour la construction, cela nous conduit à accroître la dynamique constructive sur les dents creuses identifiées.

Pour la période du PLU (2024-2033), la part de production de logements en renforcement du tissu urbain existant est évaluée à 19 logements sur un programme total de 29 logements à produire, soit une part de 65 % des besoins en logements absorbés par les espaces actuellement bâtis.

Pondération des capacités brutes de densification des espaces bâtis

	Période 2013-2023 (11 ans)		Période 2024-2033 (10 ans)		
	Nb de logements		Potentiel identifié	Potentiel pondéré	Objectif PLU
Nb logements	35	100%	33	19	29
Logements vacants	1	3%	-	-	-
Mutation	-	-	2	2	2
Dent creuse	8	21%	24	11	11
Division parcellaire	5	13%	7	4	4
Densification parcelle bâtie	5	16%	-	2	2
Extension urbaine	16	46%	-	-	10

5.4.4 Une extension maîtrisée pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière

Une extension de l'urbanisation est prévue pour répondre aux besoins en logements non satisfaits par le renouvellement urbain et pour permettre l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs.

5.4.4.1 Choix du site d'extension

Compte tenu que les franges Ouest et Est du village sont exposées à des risques de feu de forêt très élevés, seule une extension du village vers le Sud peut être envisagée.

Considérant par ailleurs que la commune souhaite mettre en place une politique proactive de diversification de l'offre en logements pour proposer des logements accessibles aux jeunes ménages, l'extension urbaine est réalisée sur un foncier communal jouxtant le village et ayant perdu sa vocation agricole.

L'extension permettra de mettre en œuvre une opération de 10 logements sous maîtrise d'ouvrage publique donnant un gage à la concrétisation de l'objectif de diversification de l'offre en logements. Elle permettra également à la commune de valoriser son foncier et d'en tirer un bénéfice qui sera réinvesti dans des projets et équipements au bénéfice de l'ensemble des habitants de la commune.

L'opération sera en effet associée à l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs (city-stade, sanitaires mutualisés et espace ouvert au public) qui viendront renforcer la polarité d'équipements autour de l'ensemble mairie / bibliothèque.

5.4.4.2 Dimensionnement de l'extension

Sur la période 2014-2023, la commune a consommé 2,23 hectares d'espaces pour la production résidentielle. Dans les extensions urbaines, la dynamique constructive (15 logements pour 1,29 ha consommés) équivaut à une densité de 11,6 logements / ha.

Au regard de ces dynamiques passées, le PLU se fixe pour objectif de :

- Dimensionner l'extension sur la base d'une densité de l'ordre de 15 log. / ha,
- Modérer de 50 % la consommation foncière par rapport à celle constatée sur la décennie précédente, soit 1,11 ha maximum.

L'extension prévue par le PLU s'inscrit dans cet objectif de modération et se répartit comme suit :

- 0,67 ha pour la production de 10 logements,
- 0,44 ha pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs.

5.5 Justification au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé par le SCoT du Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l'Hérault

5.5.1 Rappel des objectifs du SCoT

S'inscrivant dans un objectif de limitation de la consommation de la ressource foncière, le SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault fixe des objectifs prioritaires de renforcement des tissus urbains existants à travers différents leviers identifiés :

- mobilisation d'une part des logements vacants,
- réinvestissement d'espaces bâtis ayant perdu leur vocation (renouvellement urbain),
- intensification urbaine des sites à fort potentiel à proximité des centralités ou des équipements
- urbanisation des autres espaces libres dans les tissus (dents creuses).

Les objectifs fixés en matière de densification des tissus urbanisés sont déclinés selon l'armature territoriale du territoire du SCoT : pôles structurants, pôles de proximité, bourgs équipés et villages. Saint-Hilaire-de-Beauvoir relève de la catégorie « villages ».

Pour la catégorie « villages », l'objectif de production de logements en confortement des tissus urbains est fixé à 25 %, auxquels s'ajoute la production de logements par division de parcelles bâties.

Par ailleurs, le SCoT détermine des enveloppes foncières mobilisables en extension des tissus urbanisés sur la période 2013-2030, en définissant un ratio de densité moyen décliné en fonction de l'armature territoriale. Concernant Saint-Hilaire-de-Beauvoir, le SCoT attribue une enveloppe foncière en extension de 2,7 ha sur la base de la densité cible de 17 log. / ha applicable aux « villages ».

Au vu des objectifs chiffrés du SCoT (en gras dans le tableau ci-dessous), l'extrapolation suivante (en italique) peut être faite pour la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir :

	Production de logements SCoT	
	Part	Effectif
Production totale	100 %	70
Part en renforcement des tissus existants	25 %	<i>18</i>
Divisions parcellaires	<i>10 %</i>	<i>7</i>
Extension (2,7 ha x 17 log. / ha)	<i>65 %</i>	<i>45</i>

5.5.2 La production de logements déjà réalisée

Au vu des relevés de permis de construire délivrés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2023, 34 nouveaux logements ont été créés, soit 48,5 % des objectifs de production du SCoT.

La dynamique constructive s'est exprimée autant en extension de l'emprise urbaine que par renforcement du tissu urbain avec l'édification d'habitations dans les parcelles libres, par divisions parcellaires ou par adjonction (logement nouveau sur une parcelle déjà bâtie sans division parcellaire).

Production en densification et en extension sur la période 2013-2023						
	Densification			Extension		
	Dynamique constructive 2013-2023	Objectif SCoT	Delta PLU	Dynamique constructive 2013-2023	Objectif SCoT	Delta PLU
Effectif	18	25	7	16	45	29

L'analyse fait ressortir que les objectifs de production de logements ne sont pas atteints et que la commune dispose encore de possibilités d'extension de l'emprise urbaine pour la production résidentielle. Le reliquat de production résidentielle s'élève à 36 logements (pour un objectif de 29 logements fixé par le PLU), dont 29 logements potentiellement en extension urbaine (pour un objectif de 10 logements fixé par le PLU). Les objectifs du PLU sont donc compatibles avec le SCoT.

5.5.3 Consommation de l'espace déjà réalisée en extension de l'emprise urbaine

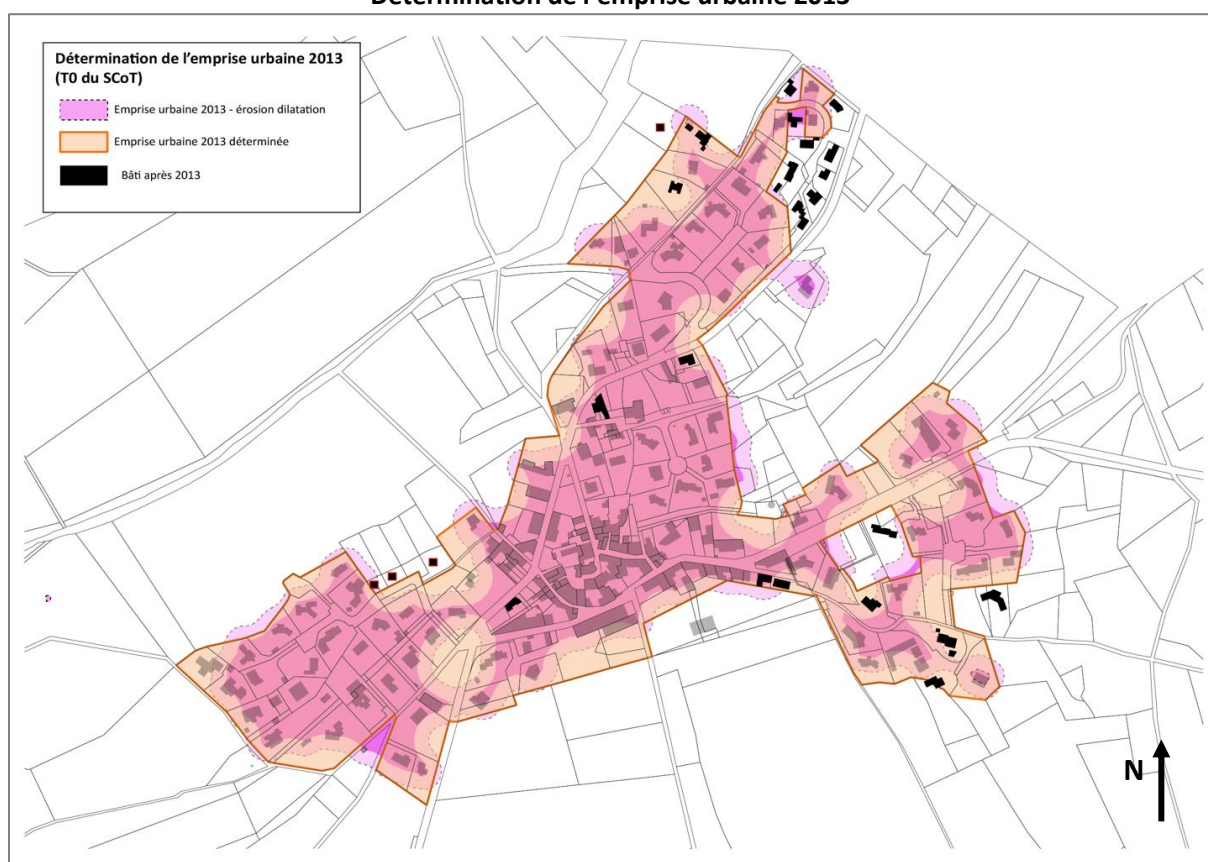
L'analyse se fonde sur l'emprise urbaine 2013 correspondant au T0 du SCoT et sur le relevé des permis de construire délivrés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2023. Seules les parcelles consommées en extension de l'emprise urbaine sont retenues.

5.5.3.1 Détermination de l'emprise urbaine de référence (2013)

L'emprise urbaine 2013 a été délimitée à partir des données du bâti issues de la BDTOPO 2013 disponible sur le site de l'IGN selon la méthodologie « Erosion-dilatation ». Cette méthode consiste, dans un premier temps, à identifier toutes les parcelles bâties. Ensuite, un rayon de 30m est créé autour de chacun des bâtiments. Ces derniers sont ensuite assemblés afin de constituer une seule entité permettant de déterminer l'emprise considérée comme artificialisée autour des bâtiments. Enfin, à partir de cet assemblage, une zone de 30 m est enlevée (rétopolation), donnant pour résultat la tâche urbaine. La cave et son aire d'évolution sont incluses dans la tâche urbaine 2013.

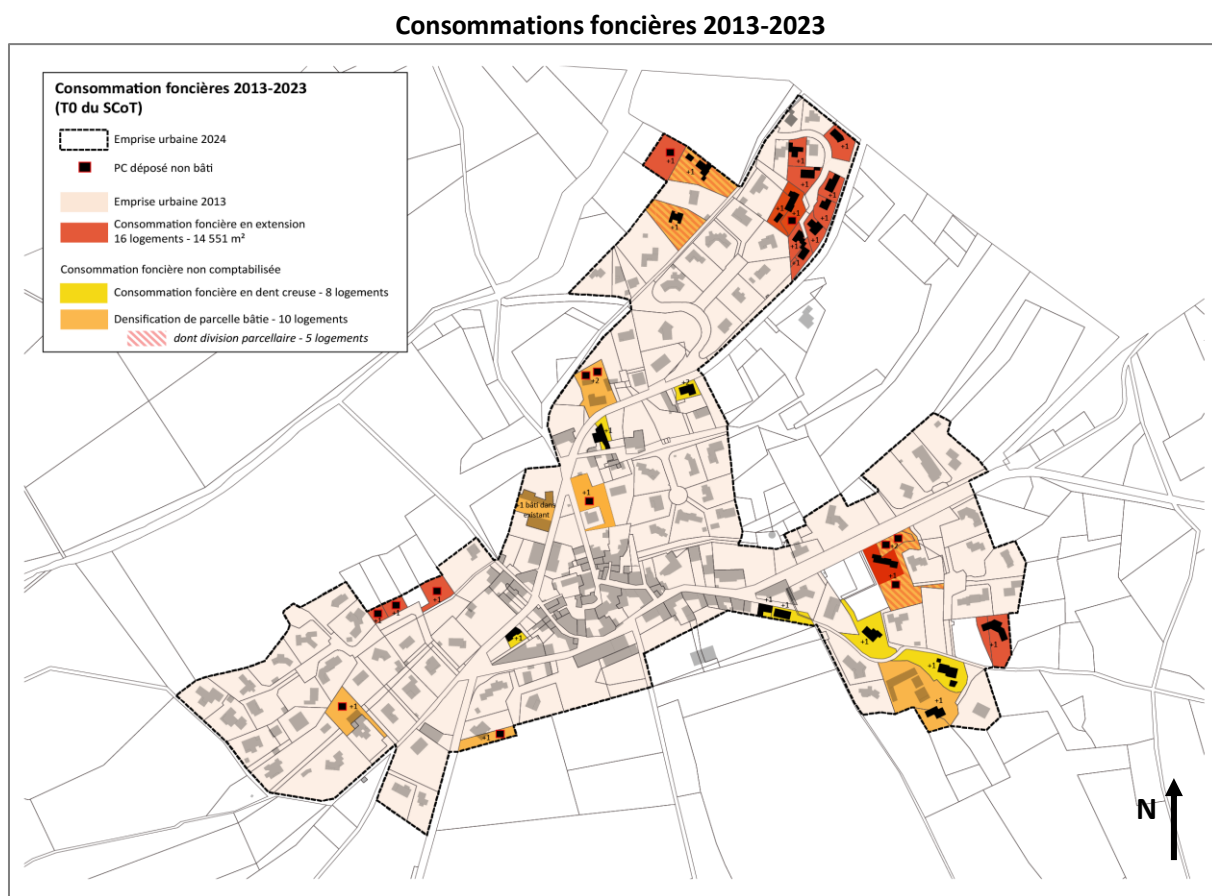
L'emprise urbaine ainsi obtenue a été réinterprétée à la parcelle, en prenant en considération les emprises foncières existantes en 2013, à l'appui de photo-interprétations.

Détermination de l'emprise urbaine 2013



5.5.3.2 Analyse des consommations en extension de l'emprise urbaine 2013

Sur la période 2013-2023, l'habitat est l'unique cause de la consommation foncière en extension de l'emprise urbaine, avec un total de 1,31 ha, pour la production de 16 logements.



5.5.3.3 Mise en perspective avec le SCoT

Le SCoT prévoit une enveloppe foncière de 2,70 ha en extension de l'emprise urbaine 2013 à horizon 2030, pour des tissus mixtes (hors activités économiques).

La consommation foncière en extension constatée sur la période 2013-2023 s'élevant à 1,31 ha, **la commune dispose d'un reliquat de 1,39 ha.**

Or le projet de territoire transcrit dans le présent PLU **prévoit une consommation foncière en extension urbaine de 1,11 ha.** Le PLU est donc compatible avec les dispositions du SCoT en la matière.

Concernant la production résidentielle, le PLU prévoit une extension urbaine de 0,67 ha pour la production de 10 logements, soit une densité de 15 logements / ha. Cette densité, légèrement inférieure à la densité cible du SCoT (17 log. / ha), reste compatible avec les objectifs du SCoT.

PARTIE 2 – JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

En application de l'article L151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3. Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (le zonage).

1. Justification de la délimitation des zones

Afin de répondre et de traduire les orientations du PADD concernant les espaces urbanisés et la protection des espaces agricoles et forestiers, le règlement graphique divise le territoire communal en zones à vocations différenciées au regard des catégories prévues aux articles R151-17 et suivants.

1.1 Définition des zones

Les zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières sont définies aux articles R151-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les **zones urbaines**, dites zones « U », se définissent comme des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les **zones à urbaniser**, dites « zones AU », se définissent comme des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les **zones agricoles**, dites « zones A », se définissent comme des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **zones naturelles et forestières**, dites « zones N », se définissent comme des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques et notamment d'expansion des crues soumis à un risque fort d'inondation.

Au regard des orientations du PADD et des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PLU de Saint-Hilaire-de-Beauvoir délimite des zones U, AU, A et N, pouvant comprendre des secteurs particuliers.

La division du territoire en zones

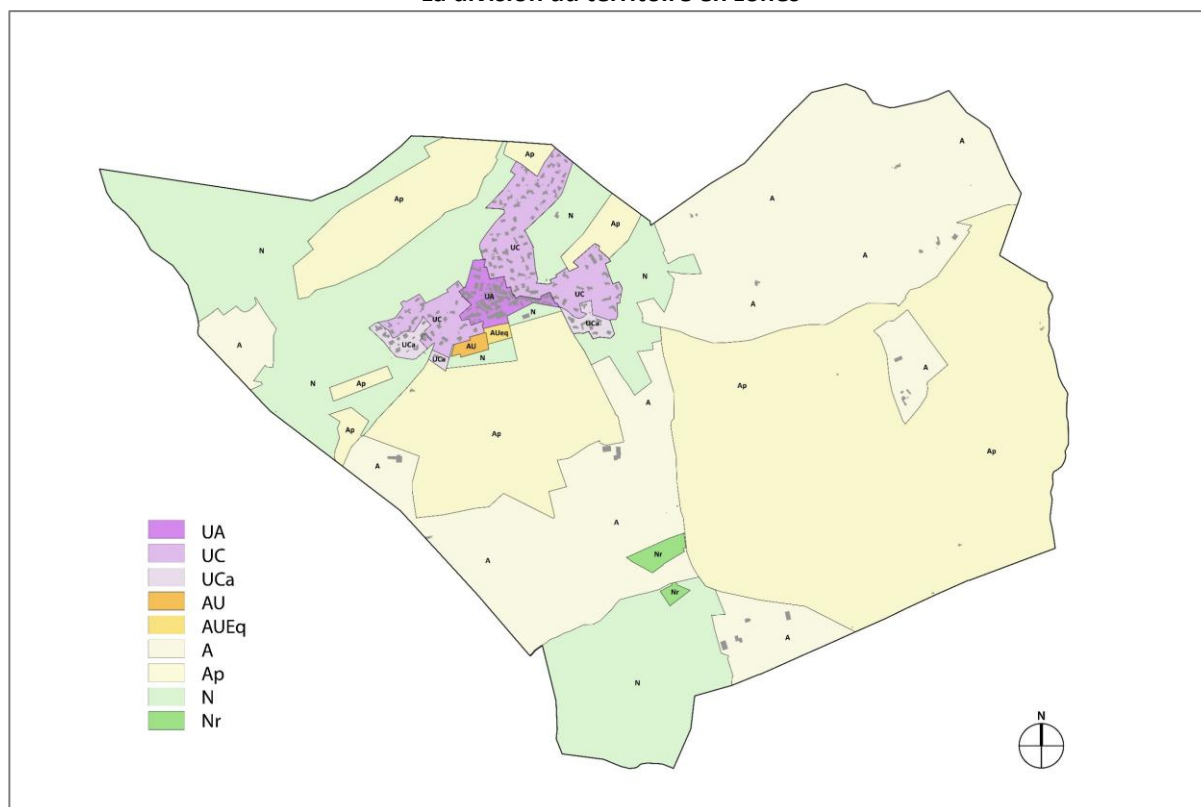


Tableau de surfaces des zones

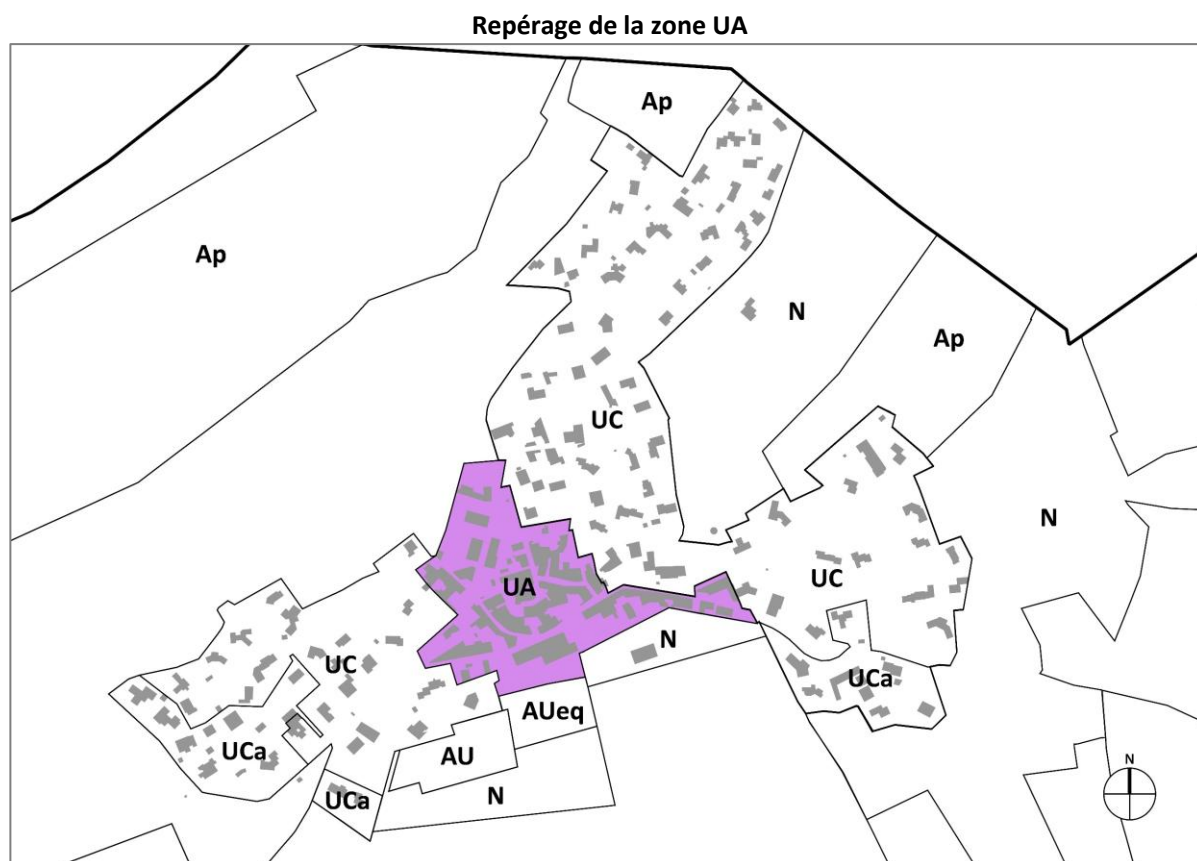
ZONES	SURFACES en ha	SURFACES en %
ZONES URBAINES	22,73	4,91
UA	3,42	0,74
UC	16,38	3,54
UCa	2,93	0,63
ZONES A URBANISER	1,11	0,24
AU	0,67	0,15
AUeq	0,44	0,09
ZONES AGRICOLES	332,78	71,99
A	139,77	30,24
Ap	193,01	41,75
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	105,67	22,86
N	103,92	22,48
Nr	1,75	0,38
TOTAL	462,29	100

1.2 Les zones urbaines

1.2.1 La zone UA

La zone UA est une zone urbaine constituée par le centre ancien du village. Elle se caractérise par un bâti ancien de forte densité s'implantant généralement en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques, sur un parcellaire dense et serré.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine. Compte tenu de la qualité de la forme urbaine et du caractère architectural du bâti, la protection et la mise en valeur de ce patrimoine est recherchée.



Vue aérienne sur le centre historique

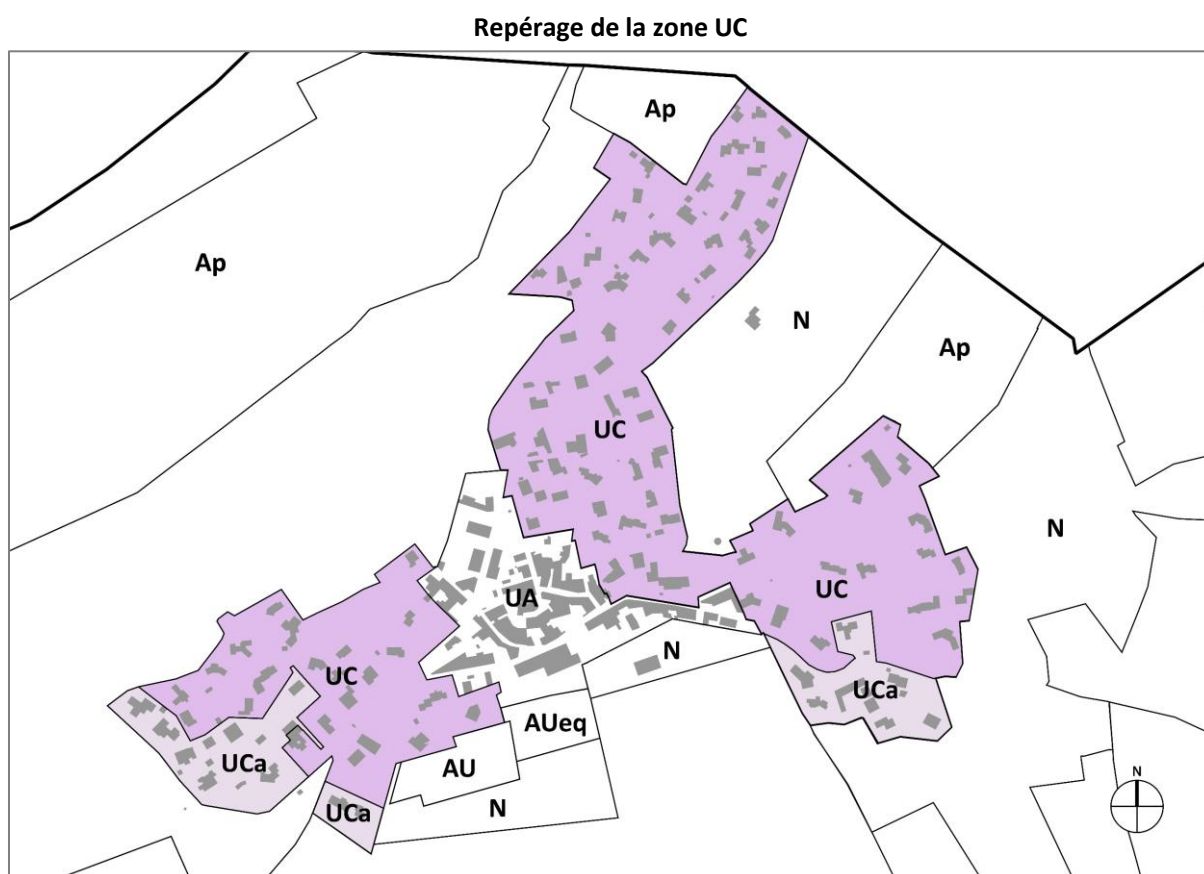


Source Google maps

1.2.2 La zone UC

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant aux quartiers résidentiels développés à partir des années 1960 de part et d'autre du centre ancien. Elle se caractérise par un habitat individuel de densité faible à modérée où les constructions sont implantées généralement en ordre discontinu, en recul des voies et emprises publiques. La zone a vocation principale d'habitat mais favorise la diversité des fonctions urbaines

La zone comprend un **secteur UCa** d'assainissement non collectif délimité sur la base du projet de zonage d'assainissement élaboré par la CCGPSL.



Vue aérienne sur les zones résidentielles développées le long de l'avenue du Galargues

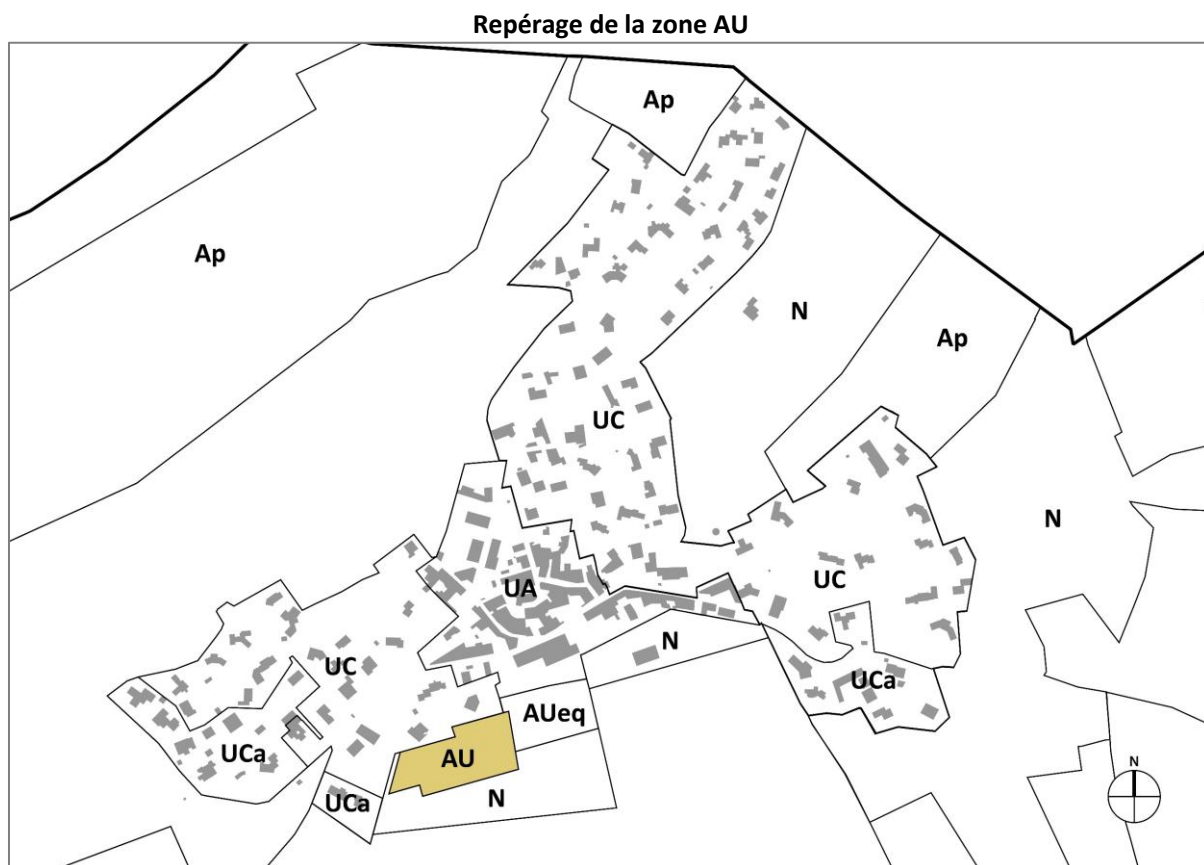


Source Google maps

1.3 Les zones à urbaniser

1.3.1 La zone AU

La zone AU correspond à une zone d'extension du village destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir un programme de logements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements. Elle se positionne en entrée Sud du village, à l'interface de la zone UC et de la plaine agricole.



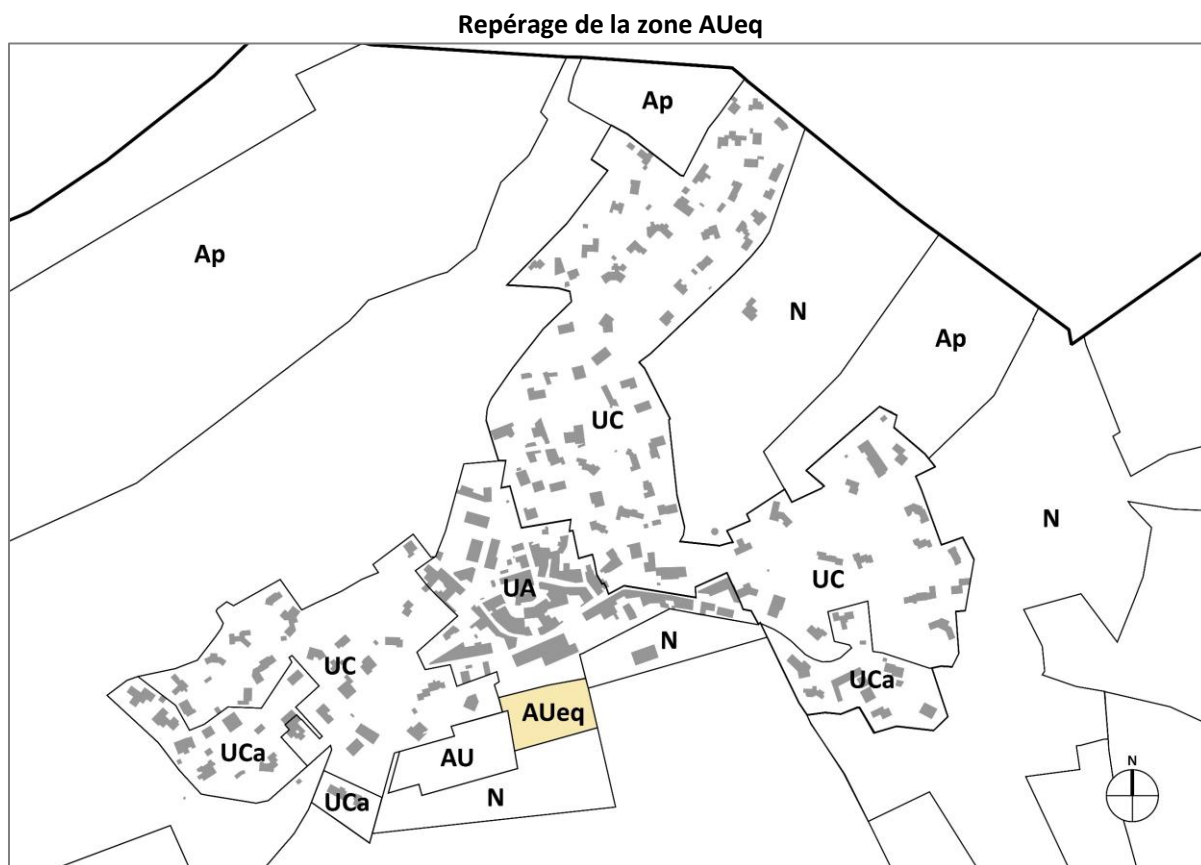
Vue sur la zone AU depuis l'entrée de village (route D120)



Source Google maps

1.3.2 La zone AUeq

La zone AUeq correspond à une zone d'extension ayant vocation à accueillir des équipements techniques (hangar municipal et sanitaires), sportifs et ludiques (city-stade) et un espace public fédérateur. Elle se positionne à l'interface de la mairie et de la plaine agricole, dans la continuité de la zone AU avec laquelle elle présentera une cohérence dans l'aménagement et le traitement paysager de la lisière villageoise.



Vue sur la zone AUeq depuis le chemin de Beaulieu



Source Google maps

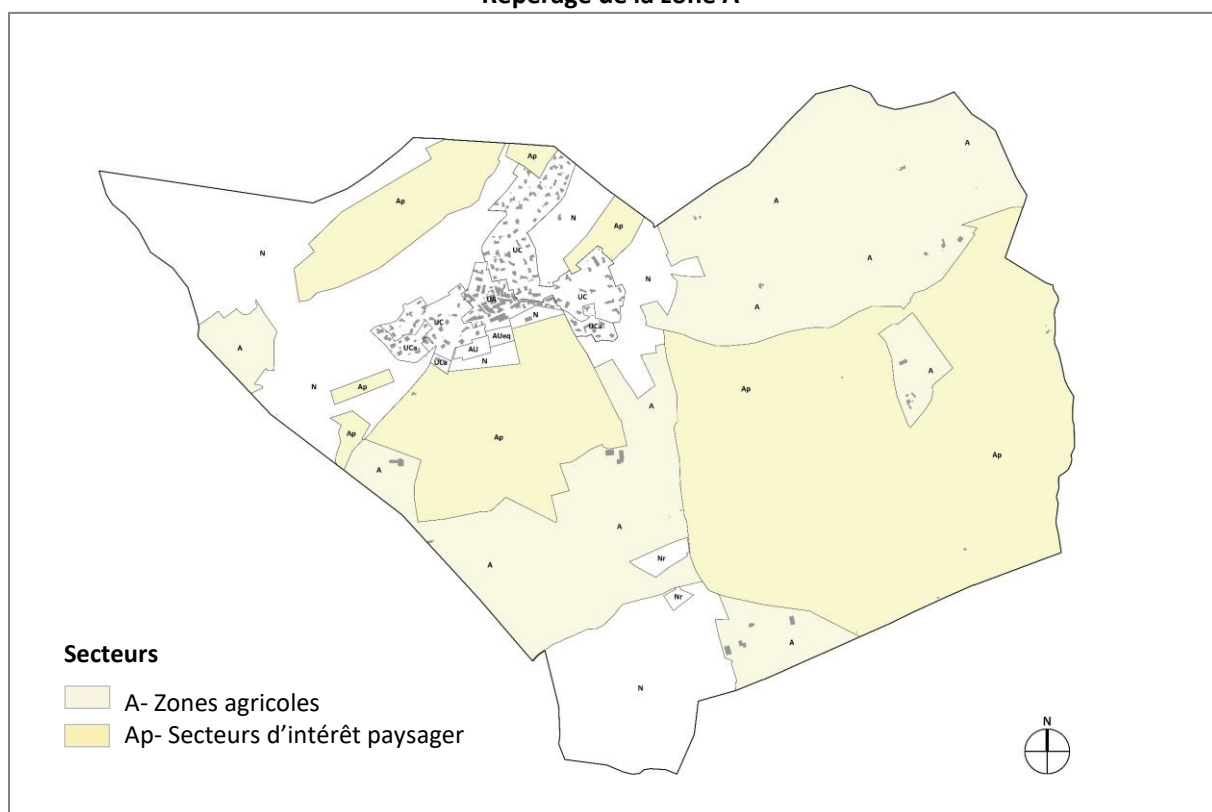
1.4 Les zones agricoles

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle recouvre l'ensemble des exploitations agricoles en activité et des parcelles déclarées au Registre Parcellaire Graphique 2023, à l'exception des surfaces pastorales forestières.

Elle comprend **un secteur Ap** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison des qualités paysagères des terres agricoles identifiées dans le diagnostic paysager :

- Les abords de l'entrée Sud du territoire depuis la D120,
- Le cône de vue sur le village entre la D120 et le Chemin du Grand Valat,
- Le paysage agricole emblématique de la plaine de Beaulieu-Saussines entre le Chemin de Galargues et le valat de la Rière,
- Les espaces agricoles du vallon du Budel.

Repérage de la zone A



Cône de vue sur le village depuis le Chemin de Beaulieu



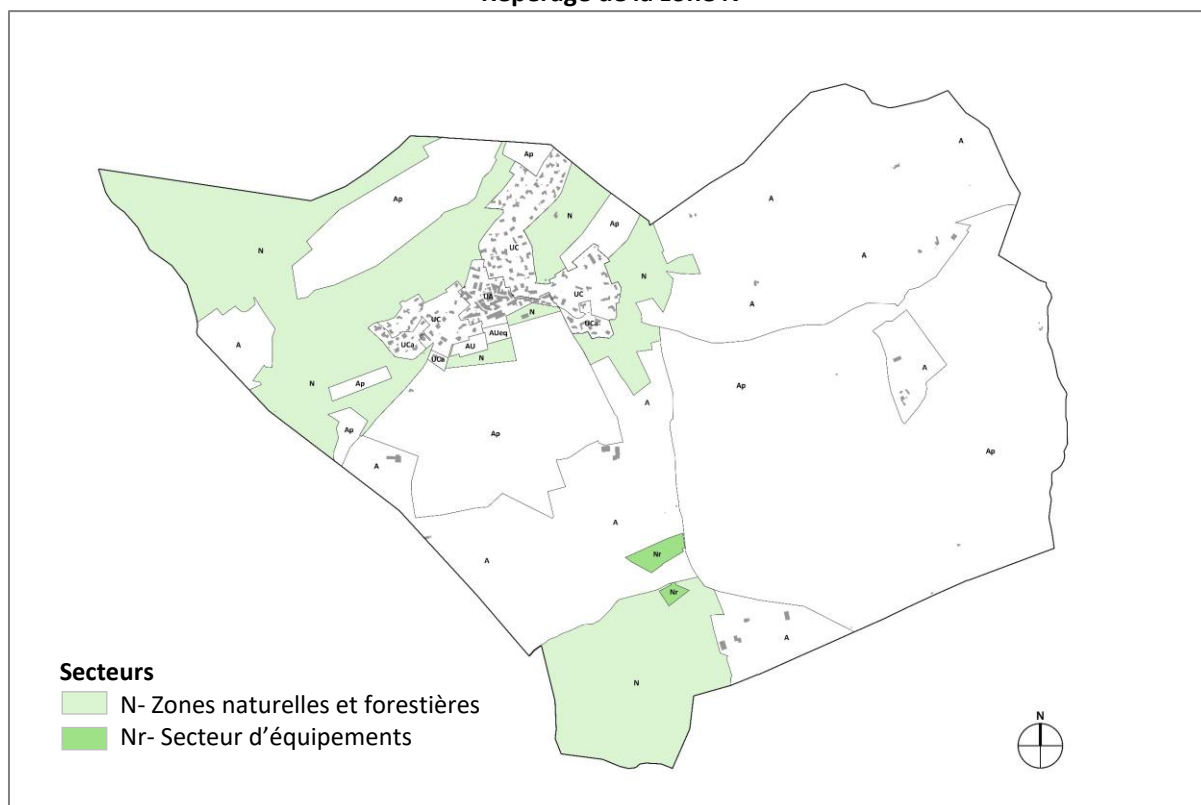
Source Google maps

1.5 Les zones naturelles et forestières

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle couvre le bois de Peillou, les espaces forestiers de part et d'autre du vallon de Budel ainsi que l'écrin forestier du village (lieux-dits Les Rompudes, Les Devès, La Margalière).

Elle comprend un secteur Nr correspondant aux ouvrages et installations de production d'eau potable (station de pompage et usine de potabilisation) dans le secteur du bois de Peillou.

Repérage de la zone N



Vue aérienne sur les espaces forestiers des Folhos et du vallon de Budel



Source Google maps

2. Justification des dispositions écrites du règlement

En complément du règlement graphique, le PLU comprend un règlement écrit.

2.1 Les dispositions générales (Titre I)

2.1.1 Articulation des règles du PLU avec d'autres législations

Les dispositions générales du règlement ont pour objet de replacer la portée du règlement au regard du contexte législatif général.

Elles précisent ainsi l'articulation du règlement avec d'autres législations particulières relatives à l'occupation et l'utilisation des sols. Sans viser l'exhaustivité, elles rappellent les articles d'ordre public issus du Règlement National d'Urbanisme (RNU), les dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique qui assujettissent le territoire communal ainsi que les prescriptions liées à l'archéologie préventive issues du Code du patrimoine.

2.1.2 Portée de la règle d'urbanisme

Les dispositions générales exposent par ailleurs la portée de la règle d'urbanisme afin de permettre une application éclairée du PLU et rappellent les dérogations prévues par le Code de l'urbanisme aux articles L152-3 et suivants du Code de l'urbanisme (adaptations mineures, reconstruction en cas de sinistre, accessibilité aux personnes handicapées, exemplarité environnementale, ...).

2.1.3 Rappels réglementaires

Les dispositions générales font un rappel du régime général du champ d'application des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, travaux dispensés de formalité).

Elles exposent également le régime applicable aux campings, aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs, aux caravanes et aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ce rappel permet d'exposer clairement le régime d'urbanisme des formes d'habitat alternatives à l'habitation « classique » (telles que mobile-homes, lodges, tiny houses, yourtes, ...).

2.1.4 Le lexique du règlement

Le lexique a pour objet de définir certaines notions utilisées dans le règlement afin d'en permettre une application éclairée et objective.

Il s'appuie en partie sur le lexique national de l'urbanisme édité par le Ministère de la Cohésion des Territoires suites au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, lequel est complété par des définitions propres au PLU de Saint-Hilaire-de-Beauvoir telles que :

- La définition et le mode de calcul de l'emprise au sol,
- La définition et le mode de calcul de la hauteur des constructions,
- La définition et le mode de calcul des implantations des constructions,
- La définition et le mode de calcul des espaces de pleine terre,
- La définition et le mode de calcul des surfaces imperméabilisées.

2.2 Les dispositions communes à tout ou partie des zones (Titre II)

Le règlement définit des règles applicables à tout ou partie des zones (Titre II). Ces règles générales complètent les dispositions particulières applicables à chaque zone et donnent des définitions sur les termes employés dans le règlement ou des précisions sur l'application de certaines règles et outils.

2.2.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités


Le règlement reprend la définition et le contenu des destinations et sous-destinations des constructions visées aux articles R151-27 et R151-28 telles que précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023, en s'appuyant notamment sur le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

Le règlement précise que tout changement de destination ne pourra être admis que s'il est conforme aux destinations visées dans le corps du règlement de chaque zone. Pour les constructions édifiées avant le 15 juin 1943 (date de l'instauration du régime du permis de construire), la charge de la preuve de la destination de la construction existante incombe au pétitionnaire.

2.2.2 Les prescriptions liées à la prise en compte des risques naturels

Le territoire communal est assujéti à un ensemble de risques naturels et de nuisances dont la gestion donne lieu à des prescriptions et préconisations spécifiques dans le règlement, destinées à assurer la sécurité et la tranquillité des personnes et des biens.

En application des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement fait apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à conditions les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Orientation du PADD relative à la prise en compte des risques naturels	
Axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue »	
1-5 Assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels	
L'objectif est d'assurer la sécurité des habitants et de définir les mesures nécessaires à la prévention et à la gestion des risques.	

2.2.2.1 Le risque d'inondation

Risque de débordement des cours d'eau

La commune est soumise à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Afin de prévenir et de gérer le risque, sont repérées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :

- les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir,
- des marges de recul de 20 mètres (bandes *non aedificandi*) de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau non étudiés par le PPRI.

Concernant les zones inondables du PPRI, le règlement du PLU précise les modalités d'application des dispositions du règlement au regard des prescriptions du PPRI. Le PPRI constituant une servitude d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

Concernant les bandes *non aedificandi* aux abords des cours d'eau non étudiés par le PPRI, le règlement reprend le régime d'inconstructibilité défini par le règlement du PPRI afin de préserver les axes d'écoulement et la stabilité des berges en interdisant toute construction et installation nouvelle, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sur une distance de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau. Pour l'application de ces dispositions, le règlement graphique identifie les emprises *non aedificandi*.

Risque de ruissellement

La commune présente une vulnérabilité au ruissellement pluvial. Les zones potentiellement soumises au risque issues de la méthode Exzeco sont repérées sur le plan annexé au règlement. Le règlement définit les prescriptions et interdictions issues de la doctrine de l'Etat relatives à la prévention et à la gestion du risque dans ces zones, en distinguant les dispositions applicables en zones constructibles (U et AU) et celles applicables dans les zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N) :

ZONE U et AU	ZONE A et N
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions nouvelles : la sous-face du premier plancher doit être calée à la cote PHE +30 cm ou TN+80 cm sans PHE, - Les établissements stratégiques ou vulnérables, tels que définis au lexique du règlement, sont interdits. 	<ul style="list-style-type: none"> - Inconstructible excepté, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole - Extensions limitées (20 %) des habitations existantes admises

Il est cependant à noter que la méthode Exzeco n'est pas constitutive d'une étude hydraulique et qu'elle n'en retient pas tous les paramètres nécessaires à la détermination des zones inondables et de leur niveau d'aléa. Ainsi, la carte de ruissellement a vocation à interpeller les pétitionnaires pour qu'ils réalisent des études hydrauliques permettant de caractériser finement l'aléa et de définir les mesures de mitigation adaptées à leur projet.

2.2.2.2 Le risque de feu de forêt

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel. La carte des aléas est reportée en annexe du règlement et le règlement intègre les mesures de prise en compte définies par la doctrine préfectorale reportée aux annexes du PLU. L'échelle de validité de la carte d'aléa ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, le règlement prévoit qu'il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétents. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone

boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Des prescriptions particulières sont définies dans le corps du règlement des zones concernées (certaines constructions interdites dans les zones à risque, interdiction de planter des espèces inflammables, interdiction de laisser des pièces de charpente en bois, dérogation aux règles d'implantation). En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public (ERP) relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage (OLD), dont la carte est reportée en annexe du PLU en application de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.

2.2.2.3 Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à modéré. La carte d'aléa ainsi que les mesures constructives et de gestion du risque sont reportées en annexe du règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste alors à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet. Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Afin d'orienter les porteurs de projet dans la gestion du risque, deux guides ministériels sont annexés au règlement :

- « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques » du Ministère de la Transition Ecologique,
- « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » du Ministère en charge de l'environnement.

2.2.2.4 Le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

La réglementation parasismique est reportée en annexe du règlement.

2.2.2.5 Le risque radon

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 2 correspondant aux zones à potentiel radon faible mais dans lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace. Les dispositions préconisées par le Ministère de la Santé sont disponibles sur le site du ministère.

2.2.3 Les modalités d'application de l'obligation de réalisation de places de stationnement

Les dispositions communes reprennent les modalités d'application de l'obligation de réalisation de places de stationnement déterminées aux articles L151-30 et suivants du Code de l'urbanisme et viennent préciser les superficies à prendre en compte et les modalités de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.

2.2.4 Les principes généraux applicables aux divisions parcellaires

Dans le cadre d'un projet de division parcellaire, le règlement oriente le découpage du foncier afin qu'il reste cohérent et aménageable.

2.3 Les dispositions applicables aux zones urbaines (Titre III)

2.3.1 La zone UA

Caractère de la zone	<p>Zone urbaine constituée par le centre ancien du village, caractérisée par un bâti ancien de forte densité s'implantant généralement en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques, sur un parcellaire dense et serré.</p> <p>La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.</p> <p>Compte tenu de la qualité de la forme urbaine et du caractère architectural du bâti, la protection et la mise en valeur de ce patrimoine est recherchée dans cette zone.</p>
-----------------------------	---

Orientations du PADD relatives à la zone UA		Principaux outils réglementaires
Axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue »		
1-2 Préserver les vues et les panoramas de découverte du paysage emblématique et du village L'objectif est de valoriser la silhouette villageoise par la protection des cônes de vue sur le village.		▪ Zonage : UA, Ap
1-5 Assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels L'objectif est d'assurer la sécurité des habitants et de définir les mesures nécessaires à la prévention et à la gestion des risques.		▪ Règlement (annexes)
Axe 2 « Habiter un village accueillant et fonctionnel »		
2-1 Renforcer et étendre le cœur de village L'objectif est de préserver la dynamique villageoise en pérennisant et en renforçant les activités et services dans le village.		▪ Règlement : mixité des fonctions urbaines
2-2 Préserver les qualités patrimoniales du village L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ainsi que de protéger les éléments du petit patrimoine vernaculaire et de la trame arborée qui valorisent le paysage urbain.		▪ Règlement : implantations, hauteur, aspect extérieur, ... ▪ Eléments de patrimoine à protéger L151-19
2-5 Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie L'objectif est de permettre une amélioration du confort thermique du bâti ancien dans le respect des qualités patrimoniales du centre historique.		▪ Règlement : aspect extérieur
Axe 3 « Assurer une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée »		
3-2 Optimiser les capacités de densification et du potentiel de mutation des tissus urbanisés L'objectif est de faire contribuer le centre ancien à la stratégie de sobriété foncière en se saisissant de ses capacités de renouvellement urbain pour la production résidentielle.		

Principales règles		Justifications
Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	<u>Destinations autorisées</u> : Logement, hébergement, activités de services, hôtels, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau <u>Destinations admises sous conditions</u> : Exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, restauration, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	La zone a une vocation principale d'habitat mais le règlement favorise une mixité des fonctions urbaines, dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle, afin d'affirmer et de renforcer la dynamique du village
Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	

Art. 4 Emprise au sol	Non réglementé	Le tissu bâti du centre ancien présente une forte densité et certaines bâtisses occupent la totalité de la parcelle.
Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Dispositions générales :</u> - Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques <u>Dispositions particulières :</u> - Possibilité d'implantations différentes	Les implantations sont généralement à l'alignement des voies et emprises publiques et forment des fronts bâtis continus ou semi-continus. L'objectif est de maintenir cette forme urbaine caractéristique du centre ancien. Possibilité d'implantations différentes permettant d'adapter les projets en fonction de leur volumétrie, de leur environnement urbain ou pour des motifs d'intérêt paysager
Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Limites latérales :</u> - Implantation en ordre continu ou semi-continu (sur au moins une limite latérale), sur une profondeur de 10 mètres à compter de la voie publique - Au-delà, retrait respectant la règle $L \geq H/2 \geq 3$ m - Lorsqu'une construction voisine existante est implantée en limite latérale, possibilité d'implantation en limite en respectant une cohérence de gabarit avec la construction voisine <u>Limites de fond de terrain :</u> - Retrait obligatoire selon la règle $L \geq H/2 \geq 3$ m <u>Dispositions particulières :</u> - Retrait obligatoire de 5 m minimum en limite des zones agricoles et naturelles - Retrait minimum de 4 m de l'axe des fossés - Retrait minimum de 2 mètres pour les piscines (bassins et locaux techniques) - Permettre l'implantation d'annexes en limites latérales en limitant contenant leur volumétrie	La règle vise à maintenir la morphologie urbaine marquée par des fronts bâtis en ordre continu ou semi-continu. A l'arrière de la première rangée de constructions, les implantations seront en retrait des limites latérales, sauf lorsqu'un bâtiment voisin existant est implanté en limite, sous réserve d'assurer une cohérence de gabarit. En fond de terrain, le retrait est obligatoire pour favoriser la présence du végétal dans les cœurs d'îlots. Permettre l'accès au fossé pour leur entretien Positionner les piscines en retrait des limites parcellaires pour prévenir les conflits de voisinage Limiter la volumétrie des annexes (hauteur et longueur) pour prévenir les conflits de voisinage
Art. 7 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	

Art. 8 Hauteur maximale	<u>Hauteur totale</u> : - 9 mètres au faîtage maximum, dans la limite de R+2 - dans les zones de ruissellement pluvial, cette hauteur peut être dépassée dans la stricte mesure du nécessaire au rehaussement du premier plancher <u>Hauteur relative</u> : - dans le cas de deux constructions contiguës existantes, la surélévation est limitée à la hauteur du plus haut faîtage lorsqu'elle excède la hauteur maximale autorisée	Préserver l'épannelage général et la cohérence volumétrique du tissu bâti. Prendre en compte les mesures nécessaires à la sécurisation face au risque pluvial
Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères	<u>Logements</u> : - Toitures à 2 pentes, continuité des faîtages avec l'ensemble urbain, tuile canal d'aspect terre cuite, interdiction des toitures terrasses sauf en tant qu'élément de jonction entre 2 toitures dans la limite de 20 % de la surface de toitures - Façades : enduits lissés ou talochés finement, ton pierre naturelle avec soubassement plus foncé, encadrement des baies en pierre de taille ou maçonnerie enduite d'un ton plus clair que la façade, éléments de ferronnerie identiques aux éléments anciens - Menuiseries : portes et volets résistants au feu dans les zones à risque de feu de forêt - Annexes : conception en harmonie avec le bâtiment principal ; interdiction des assemblages de matériaux hétéroclites <u>Autres constructions</u> : Simplicité de volume, unité d'aspect, choix de matériaux pérennes <u>Constructions existantes</u> : - Conserver et restaurer les caractéristiques du bâtiment (matériaux et ordonnancement des façades, enduits et joints des murs en pierre, éléments décoratifs, ferronnerie et serrurerie, portes, ...)	Le règlement dissocie les règles d'aspect extérieur pour les constructions neuves et les constructions existantes afin de les adapter aux enjeux de l'habitat contemporain tout en préservant les caractéristiques architecturales des tissus bâtis anciens : - Veiller à l'insertion architecturale des constructions nouvelles dans le respect de la patrimonialité du bâti ancien - Maintenir les éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle lors des travaux sur l'existant - Prendre en compte les enjeux environnementaux (risque de feu de forêt) et la perte d'habitat potentiel pour la l'avifaune et la chiroptérofaune - Limiter la visibilité des édicules techniques et maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser le paysage urbain visible depuis l'espace public A noter que les clôtures traditionnelles en pierre sont identifiées en éléments de patrimoine à protéger au titre de l'art. L151-19.

	<ul style="list-style-type: none"> - Compenser la disparation des anfractuosités favorables aux oiseaux et chauves-souris par la pose de nichoirs <p><u>Edicules techniques :</u></p> <p>Intégration à la conception architecturale, interdiction des paraboles, antennes et climatiseurs visibles depuis l'espace public, capteurs solaires sur annexes ou en cohérence avec la composition de la façade</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite d'espace public, clôture en pierres ou enduites d'une hauteur limitée à 1,80 m ; mur plein ou mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical en ferronnerie, interdiction des grillages, brises-vue, panneaux de bois. - En limite séparative, clôtures d'une hauteur limitée à 1,80 m 	
Art. 10 Performances énergétiques et environnementales	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation
Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p><u>Espaces libres et espaces de pleine terre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la mesure du possible, conservation des arbres de haute tige <p><u>Plantations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plantations nouvelles constituées d'essences locales - Espèces invasives et allergènes interdites - Interdiction des espèces inflammables dans les zones à risque de feu de forêt 	<ul style="list-style-type: none"> - A l'appui des parcs, jardins et haies protégés, préserver une trame végétale urbaine contribuant à la qualité du paysage urbain et assurant des services environnementaux (régulation hydrique, îlots de fraîcheur, captation du carbone, connectivités écologiques). - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cf. Liste des espèces – Titre VIII) - Interdire les essences allergènes pour un urbanisme favorable à la santé (cf. Liste des espèces – Titre VIII) - Prendre en compte le risque de feu de forêt et éviter les espèces végétales favorisant la propagation des feux de forêts

Art. 12 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations - Obligations de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation et de bureau 	<ul style="list-style-type: none"> - S'adapter aux usages - Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public - Favoriser les modes actifs dans le respect des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation
Art. 13 Accès et voirie	Réglementation des accès et voiries	Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions
Art. 14 Desserte par les réseaux	<u>Eau potable et eaux usées</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable et de collecte des eaux usées <u>Eaux pluviales</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Connexion au réseau pluvial ou gestion des eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs appropriés <u>Défense incendie</u> : <ul style="list-style-type: none"> - équipements conformes au RDDECI 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion publique et rationalisée de la ressource en eau et des effluents - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et la sécurité incendie
Art. 15 Infrastructures et réseaux de communication numérique	Non réglementé	Les constructions devront respecter les normes relatives aux réseaux numériques prévues par le droit de la construction

2.3.2 La zone UC

Caractère de la zone	<p>Zone urbaine d'habitat individuel de densité faible à modérée, où les constructions sont implantées généralement en ordre discontinu, en recul des voies et emprises publiques.</p> <p>La zone a vocation principale d'habitat et favorise la diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.</p>
Secteurs	Secteur UCa : secteur d'assainissement non collectif

Orientations du PADD relatives à la zone UC		Principaux outils réglementaires
Axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue »		
1-5 Assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels L'objectif est d'assurer la sécurité des habitants et de définir les mesures nécessaires à la prévention et à la gestion des risques.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement (annexes)
Axe 2 « Habiter un village accueillant et fonctionnel »		
2-1 Renforcer et étendre le cœur de village L'objectif est de préserver la dynamique villageoise en pérennisant et en renforçant les activités et services dans le village.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : mixité des fonctions urbaines
2-2 Préserver les qualités patrimoniales du village L'objectif est de préserver la trame arborée qui valorise le paysage urbain.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : emprise au sol, implantations,

	espaces libres et pleine terre ■ Eléments de patrimoine à protéger L151-19
2-5 Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie L'objectif est de permettre une amélioration du confort thermique du bâti dans le respect des qualités architecturales et paysagères des zones résidentielles.	■ Règlement : aspect extérieur
Axe 3 « Assurer une gestion de l'espace réfléchi et maîtrisé »	
3-2 Optimiser les capacités de densification et du potentiel de mutation des tissus urbanisés L'objectif est de faire contribuer les zones résidentielles à la stratégie de sobriété foncière en se saisissant de ses capacités de renouvellement urbain pour la production résidentielle.	

Principales règles		Justifications
Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	<u>Destinations autorisées :</u> Logement, hébergement, activités de services, hôtels, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau <u>Destinations admises sous conditions :</u> Exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, restauration, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées <u>Activités admises sous conditions :</u> ICPE	La zone a une vocation principale d'habitat mais le règlement favorise une mixité des fonctions urbaines, dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle, afin d'affirmer et de renforcer la dynamique du village
Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé	
Art. 4 Emprise au sol	CES ≤ 30 %	Au vu de la taille des parcelles et de la densité actuelle des zones résidentielles, permettre une densification maîtrisée respectueuse des caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales des tissus pavillonnaires
Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Dispositions générales :</u> - Retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques - A l'intersection de deux rues adjacentes, zone non aedificandi déterminée par un pan coupé	Préserver les caractéristiques typomorphologiques des quartiers contemporains où le bâti est généralement implanté en retrait des voies et emprises publiques et favoriser ainsi des frontages végétalisés

	<u>Dispositions particulières :</u> - Possibilité d'implantations différentes dans les opérations d'aménagement d'ensemble, pour les extensions et surélévations et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de leur nature. Dans les opérations d'ensemble, la règle peut être globalisée et des implantations différentes peuvent donc être prévues le long des voies internes des opérations.
Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Dispositions générales :</u> Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 3m$ <u>Dispositions particulières :</u> - Possibilité d'implantations différentes pour les constructions adossées à une construction voisine, les opérations d'aménagement d'ensemble, les extensions et surélévations, les équipements d'intérêt collectif et services publics - Retrait obligatoire de 5 m minimum en limite des zones agricoles et naturelles - Retrait minimum de 4 m de l'axe des fossés - Permettre l'implantation d'annexes en limites latérales en limitant contenant leur volumétrie	Préserver les caractéristiques typomorphologiques des zones résidentielles où le bâti est généralement implanté en retrait des limites séparatives Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de leur nature. Dans les opérations d'ensemble, la règle peut être globalisée et des implantations différentes peuvent donc être prévues le long des limites séparatives des lots. Imposer un retrait absolu en limite des zones A et N pour gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels ; limiter la perception du bâti dans les franges urbaines. Permettre l'accès au fossé pour leur entretien Limiter la volumétrie des annexes (hauteur et longueur) pour prévenir les conflits de voisinage
Art. 7 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	
Art. 8 Hauteur maximale	<u>Dispositions générales :</u> - 8,50 m au faîtage ou 7,50 m à l'acrotère, dans la limite de R+1 <u>Dispositions particulières :</u> - dans les zones de ruissellement pluvial, cette hauteur peut être dépassée dans la stricte mesure du nécessaire au rehaussement du premier plancher	Préserver l'épannelage général et la cohérence volumétrique du tissu pavillonnaire. Prendre en compte les mesures nécessaires à la sécurisation face au risque pluvial
Art. 9	<u>Logements :</u> - Toitures en pente, tuile canal d'aspect terre cuite, toitures	- Répondre aux enjeux de l'habitat contemporain en préservant les

<p>Caractéristiques architecturales et paysagères</p>	<p>terrasses limitées aux volumes de plain-pied dans la limite de 25 % de la surface de toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Façades : enduits lissés ou talochés finement, ton pierre naturelle avec soubassement plus foncé, - Menuiseries : portes et volets résistants au feu dans les zones à risque de feu de forêt - Annexes : conception en harmonie avec le bâtiment principal ; interdiction des assemblages de matériaux hétéroclites <p><u>Edicules techniques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration à la conception architecturale, capteurs solaires sur pan entier ou en bandeau sur la toiture <p><u>Clôtures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite d'espace public, clôture en pierres ou enduites d'une hauteur de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage vertical, ensemble d'une hauteur limitée à 1,80 m - En limite séparative, clôtures en grillage d'une hauteur limitée à 1,80 m, doublées de plantations, avec dispositifs favorisant la circulation de la petite faune 	<p>caractéristiques architecturales des zones résidentielles.</p> <p>- Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser le paysage urbain visible depuis l'espace public</p> <p>A noter que les clôtures traditionnelles en pierre sont identifiées en éléments de patrimoine à protéger au titre de l'art. L151-19.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la transparence écologique des clôtures
<p>Art. 10 Performances énergétiques et environnementales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation
<p>Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p><u>Espaces libres et pleine terre</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Végétalisation des surfaces libres et des stationnements publics - Maintien des plantations existantes - Minimum de 30 % de surfaces de pleine terre végétalisée ou arborée à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² <p><u>Plantations</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plantations nouvelles constituées d'essences locales - Espèces invasives et allergènes interdites 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une trame végétale urbaine contribuant à la qualité du paysage urbain et assurant des services environnementaux (régulation hydrique, îlots de fraîcheur, captation du carbone, connectivités écologiques). - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cf. Liste des espèces – Titre VIII) - Interdire les essences allergènes pour un urbanisme favorable à la

	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des espèces inflammables dans les zones à risque de feu de forêt 	<p>santé (cf. Liste des espèces – Titre VIII)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le risque de feu de forêt et éviter les espèces végétales favorisant la propagation des feux de forêts
Art. 12 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations - Obligations de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation et de bureau 	<ul style="list-style-type: none"> - S'adapter aux usages - Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public - Favoriser les modes actifs dans le respect des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation
Art. 13 Accès et voirie	Réglementation des accès et voiries	Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions
Art. 14 Desserte par les réseaux	<p><u>Eau potable et eaux usées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable et de collecte des eaux usées - En UCa : mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Connexion au réseau pluvial ou gestion des eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs appropriés - Volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées <p><u>Défense incendie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements conformes au RDDECI 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion publique et rationalisée de la ressource en eau et des effluents - Exiger des dispositifs individuels dans les zones d'assainissement non collectif (dans le respect du règlement du SPANC) - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial ; prévoir des compensations aux opérations générant une imperméabilisation des sols selon les préconisations de la MISE de l'Hérault - Assurer la sécurité incendie
Art. 15 Infrastructures et réseaux de communication numérique	Non réglementé	Les constructions devront respecter les normes relatives aux réseaux numériques prévues par le droit de la construction

2.4 Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (Titre IV)

2.4.1 La zone AU

Caractère de la zone	Zone d'extension du village destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir un programme de logements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.
-----------------------------	--

Orientations du PADD relatives à la zone AU		Principaux outils réglementaires
Axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine et garrigue »		
1-3 Valoriser le rapport entre l'espace urbain et son environnement en dessinant la nouvelle limite paysagère L'objectif est de composer une nouvelle limite paysagère qui viendra conforter le premier plan de la silhouette villageoise et marquera la limite entre la plaine agricole et les espaces urbanisés		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement ▪ OAP de secteur
Axe 2 « Habiter un village accueillant et fonctionnel »		
2-4 Développer une offre de logements mixte pour diversifier les modes d'habitat et d'habiter L'objectif est de proposer une offre de logements diversifiée pouvant correspondre à un profil élargi de population (familles, jeunes couples, ...)		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone AU ▪ Règlement ▪ OAP de secteur
2-5 Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie L'objectif est de permettre aux constructions de remplir des performances énergétiques liées à la valorisation des sources d'énergie locales dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères du village dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères du village.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : aspect extérieur
Axe 3 « Assurer une gestion de l'espace réfléchi et maîtrisé »		
3-3 Une extension maîtrisée pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière L'objectif est de créer un lotissement communal afin de répondre aux besoins en logements non satisfaits en renouvellement urbain en se fondant sur la densité cible du SCOT (17 log. / ha).		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone AU ▪ OAP de secteur

Principales règles		Justifications
Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	<u>Destinations autorisées</u> : Logement, Activités de services	<ul style="list-style-type: none"> - La zone est spécialisée dans la fonction résidentielle de façon à répondre à l'objectif de créer une offre en logement diversifiée - Les activités de services sont autorisées pour permettre l'installation de professions libérales - Permettre également les installations liées aux réseaux d'intérêt public
	<u>Destinations admises sous conditions</u> : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	<u>Modalités d'urbanisation</u> : La zone sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à	Urbanisation soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de manière à mettre en œuvre une composition cohérente du nouveau

	l'échelle de la zone, en compatibilité avec l'OAP n°1.	quartier, en menant une réflexion d'ensemble sur le fonctionnement urbain et la qualité du cadre de vie à l'échelle de l'opération. Cette modalité permet par ailleurs une approche globale des problématiques et des solutions (desserte et circulation, gestion pluviale, ...). La réflexion sera encadrée par l'OAP n°1 spécifique à la zone d'extension.
Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé	
Art. 4 Emprise au sol	CES ≤ 30 %	L'emprise au sol pourra être globalisée à l'échelle de l'opération et reventilée dans chaque lot. Le CES déterminé permet de répondre au programme et à la densité cible du SCoT tout en préservant des espaces libres limitant l'imperméabilisation des sols.
Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques - Possibilité d'implantation différente le long des voies internes de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une continuité typomorphologique avec les quartiers pavillonnaires tout en préservant des frontages végétalisés aux abords des voies qui valorisent le paysage urbain. - A l'intérieur de l'opération, la règle pourra être globalisée pour affirmer un parti d'aménagement proposant d'autres formes urbaines.
Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 3$ m - Implantation en retrait de 5 m en limite de la zone A 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une continuité avec les quartiers pavillonnaires. - A l'intérieur de l'opération, la règle pourra être globalisée pour affirmer un parti d'aménagement proposant d'autres formes urbaines. - Imposer un retrait absolu en limite de la zone A pour gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ; traiter qualitativement la frange urbaine et intégrer l'opération dans les vues sur la silhouette villageoise
Art. 7 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	
Art. 8 Hauteur maximale	8,50 m au faîtage ou 7,50 m à l'acrotère dans la limite de R+1	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la cohérence volumétrique avec le tissu pavillonnaire

	<ul style="list-style-type: none"> - Plantations nouvelles constituées d'essences locales - Espèces invasives et allergènes interdites - Mise en place de haies anti-dérive au contact de la zone A 	<p>locale (cf. Liste des espèces – Titre VIII)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire les essences allergènes pour un urbanisme favorable à la santé (cf. Liste des espèces – Titre VIII) - Santé publique : interdiction des espèces allergènes et mise en place de dispositifs naturels (haies) destinés à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques vers les logements par dérive de pulvérisation (sans préjudice des obligations liées aux zones de non-traitement)
Art. 12 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations - Prévoir des places visiteurs dans les opérations d'ensemble - Obligations de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> - S'adapter aux usages - Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public - Favoriser les modes actifs dans le respect des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation
Art. 13 Accès et voirie	Réglementation des accès et voiries	<p>Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions</p> <p>Les principes d'accès à la zone sont exposés dans l'OAP n°1.</p>
Art. 14 Desserte par les réseaux	<p><u>Eau potable et eaux usées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable et de collecte des eaux usées <p><u>Eaux pluviales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Connexion au réseau pluvial ou gestion des eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs appropriés - Volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées <p><u>Défense incendie</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements conformes au RDDECI 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion publique et rationalisée de la ressource en eau et des effluents - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial ; prévoir des compensations aux opérations générant une imperméabilisation des sols selon les préconisations de la MISE de l'Hérault - Assurer la sécurité incendie
Art. 15 Infrastructures et réseaux de communication numérique	Non réglementé	Les constructions devront respecter les normes relatives aux réseaux numériques prévues par le droit de la construction

2.4.2 La zone AUeq

Caractère de la zone	Zone d'extension du village ayant vocation à accueillir des équipements techniques, sportifs et ludiques, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.
-----------------------------	--

Orientations du PADD relatives à la zone AUeq		Principaux outils réglementaires
Axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine et garrigue »		
1-3 Valoriser le rapport entre l'espace urbain et son environnement en dessinant la nouvelle limite paysagère L'objectif est de composer une nouvelle limite paysagère qui viendra conforter le premier plan de la silhouette villageoise et marquera la limite entre la plaine agricole et les espaces urbanisés.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement ▪ OAP de secteur
Axe 2 « Habiter un village accueillant et fonctionnel »		
2-1 Renforcer et étendre le cœur de village L'objectif est de renforcer les équipements déjà existant au Sud du village par la création d'un équipement sportif et de loisirs qui manque à la commune.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone AUeq ▪ Règlement ▪ OAP de secteur
2-5 Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie L'objectif est de permettre aux constructions de remplir des performances énergétiques liées à la valorisation des sources d'énergie locales, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères du village.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement : aspect extérieur
Axe 3 « Assurer une gestion de l'espace réfléchi et maîtrisé »		
3-3 Une extension maîtrisée pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière L'objectif est de renforcer le cœur du village en ajoutant un équipement sportif et ludique et de créer un espace public fédérateur et largement végétalisé.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone AUeq ▪ OAP de secteur

Principales règles		Justifications
Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	<u>Destinations autorisées :</u> Logement, Activités de services	<ul style="list-style-type: none"> - Spécialiser la zone dans les équipements sportifs et ludiques pour répondre à l'objectif du PADD (création d'un city-park et d'un espace de jeux pour enfants - Permettre également les installations liées aux réseaux d'intérêt public
	<u>Destinations admises sous conditions :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	<u>Modalités d'urbanisation :</u> La zone sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, en compatibilité avec l'OAP n°1.	Urbanisation soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de manière à mettre en œuvre une composition cohérente du nouveau quartier, en menant une réflexion d'ensemble sur le fonctionnement urbain et la qualité du cadre de vie à l'échelle de l'opération. Cette modalité permet par ailleurs une

		approche globale des problématiques et des solutions (desserte et circulation, gestion pluviale, ...). La réflexion sera encadrée par l'OAP n°1 spécifique à la zone d'extension.
Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé	
Art. 4 Emprise au sol	$CES \leq 30 \%$	Permettre de nouveaux équipements en préservant une dominante d'espaces libres limitant l'imperméabilisation des sols
Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques	Assurer une cohérence avec la zone AU et les tissus pavillonnaires permettant de préserver des frontages végétalisés aux abords des voies
Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ - Implantation en retrait de 5 m en limite de la zone A 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une continuité avec les quartiers pavillonnaires. - Imposer un retrait absolu en limite de la zone A pour gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ; traiter qualitativement la frange urbaine et intégrer l'opération dans les vues sur la silhouette villageoise
Art. 7 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	
Art. 8 Hauteur maximale	6 m au faîtage ou à l'acrotère	Répondre aux besoins spécifiques des constructions Maîtriser la volumétrie
Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères	<ul style="list-style-type: none"> - Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux - Choix de matériaux pérennes en excluant les matériaux précaires, hétéroclites - Façades : enduits lissés ou talochés finement, ton pierre naturelle avec soubassement plus foncé - Capteurs solaires sur pan entier ou en bandeau sur la toiture <p><u>Clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite d'espace public, clôture en pierres ou enduites d'une hauteur de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage vertical, ou haie vive éventuellement doublé 	<p>Définir des règles souples permettant de s'adapter aux besoins des équipements tout en assurant une harmonie avec les tissus urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser le paysage urbain visible depuis l'espace public - Règles analogues à la zone AU pour une continuité de traitement

	<p>d'un grillage, hauteur totale limitée à 1,80 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, clôtures en grillage d'une hauteur limitée à 1,80 m, doublées de plantations, avec dispositifs favorisant la circulation de la petite faune 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la transparence écologique des clôtures
Art. 10 Performances énergétiques et environnementales	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation
Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p><u>Espaces libres et pleine terre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Végétalisation des surfaces libres et des stationnements publics - Maintien des plantations existantes - Minimum de 30 % de surfaces de pleine terre végétalisée ou arborée à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² <p><u>Plantations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plantations nouvelles constituées d'essences locales - Espèces invasives et allergènes interdites - Mise en place de haies anti-dérive au contact de la zone A 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une trame végétale urbaine contribuant à la qualité du paysage urbain et assurant des services environnementaux (régulation hydrique, îlots de fraîcheur, captation du carbone, connectivités écologiques). - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cf. Liste des espèces – Titre VIII) - Interdire les essences allergènes pour un urbanisme favorable à la santé (cf. Liste des espèces – Titre VIII) - Santé publique : interdiction des espèces allergènes et mise en place de dispositifs naturels (haies) destinés à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques vers les logements par dérive de pulvérisation (sans préjudice des obligations liées aux zones de non-traitement)
Art. 12 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Obligations de stationnement automobile déterminées en fonction des destinations 	<ul style="list-style-type: none"> - S'adapter aux usages - Prévoir une gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas répercuter le stationnement privatif sur l'espace public - Pour les modes actifs, il conviendra de respecter les prescriptions du Code de la construction et de l'habitation
Art. 13 Accès et voirie	Réglementation des accès et voiries	<p>Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions</p> <p>Les principes d'accès à la zone sont exposés dans l'OAP n°1.</p>
Art. 14 Desserte par les réseaux	<u>Eau potable et eaux usées :</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion publique et rationalisée de la ressource en eau et des effluents

	<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable et de collecte des eaux usées <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Connexion au réseau pluvial ou gestion des eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs appropriés - Volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées <p><u>Défense incendie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements conformes au RDDECI 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial ; prévoir des compensations aux opérations générant une imperméabilisation des sols selon les préconisations de la MISE de l'Hérault - Assurer la sécurité incendie
Art. 15 Infrastructures et réseaux de communication numérique	Non réglementé	Les constructions devront respecter les normes relatives aux réseaux numériques prévues par le droit de la construction

2.5 Les dispositions applicables aux zones agricoles (Titre IV)

Caractère de la zone	Zone agricole couvrant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle recouvre l'ensemble des exploitations agricoles en activité et des parcelles déclarées au Registre Parcellaire Graphique 2023, à l'exception des surfaces pastorales forestières.
Secteurs	Secteur Ap à protéger en raison des qualités paysagères des terres agricoles.

Orientations du PADD relatives à la zone A		Principaux outils réglementaires
Axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue »		
1-1 Préserver les trames de paysages emblématiques constitutives de la trame verte et bleue L'objectif est de préserver les milieux agricoles et les infrastructures agro-écologiques de la plaine qui contribuent à la fonctionnalité écologique du territoire.		<ul style="list-style-type: none"> Zone A Eléments à protéger pour motif écologique L151-23
1-2 Préserver les vues et les panoramas de découverte du paysage emblématique de la commune et du village L'objectif est de préserver les vues sur le grand paysage et sur la silhouette villageoise.		<ul style="list-style-type: none"> Secteur Ap inconstructible
1-4 Pérenniser la diversité de l'activité agricole L'objectif est de préserver la mosaïque culturelle par le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles exploitations.		<ul style="list-style-type: none"> Zone A Règlement : destinations autorisées
1-5 Assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels L'objectif est d'articuler les enjeux en matière de développement agricole et de prise en compte des risques naturels (feu de forêt, ruissellement).		<ul style="list-style-type: none"> Règlement ; dispositions générales et particulières

Principales règles		Justifications
Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	Hors secteur Ap : <u>Destinations autorisées :</u> <ul style="list-style-type: none"> Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole <u>Constructions admises sous conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> Les logements d'agriculteurs lorsqu'ils sont justifiés par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher (+ 30 m² d'emprise au sol pour les annexes) ; implantation 	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la valorisation du potentiel agronomique des terres Permettre l'installation et le développement des exploitations Soutenir l'économie agricole et la production alimentaire Concernant les logements d'agriculteurs : <ul style="list-style-type: none"> Conditionner le logement aux besoins réels de l'exploitation (critère de nécessité formalisé par la notion de présence permanente et rapprochée)

	<p>en continuité des bâtiments agricoles ou dans un rayon de 30 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser la volumétrie des logements pour affirmer le caractère accessoire du logement - Formaliser le lien avec l'exploitation par un rapprochement physique et favoriser une conception d'ensemble des exploitations <p><i>Nota : les logements d'agriculteurs sont considérés comme accessoires à l'exploitation et relèvent donc de la destination « Exploitation agricole ». Le réinvestissement d'un bâtiment agricole existant pour l'installation d'un logement ne constitue donc pas un changement de destination mais un changement d'usage.</i></p>
	<p><u>Constructions admises sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'activité agricole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation, dans la limite d'un point de vente par exploitation (50 m² de surface de plancher) 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des circuits courts de commercialisation des produits agricoles - Eviter la multiplication des points de vente pour lutter contre le mitage des espaces et paysages agricoles
	<p><u>Dans toute la zone (y compris en secteur Ap) :</u></p> <p><u>Constructions admises sous conditions de ne pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitations existantes (hors exploitations) : extensions des habitations existantes ayant une surface de plancher minimum de 70 m², dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires et de 150 m² SDP au total - Annexes d'une emprise au sol totale de 30 m², situées dans un rayon de 30 mètres de l'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> - Reprendre les conditions posées par le Code de l'urbanisme pour limiter la perte d'activités et de surfaces agricoles - Permettre une continuité de vie dans les habitations isolées dans les espaces agricoles - Fixer un seuil de déclenchement des droits (70 m² SDP) afin d'éviter la dénaturation des mazets - Limiter les volumétries pour préserver les surfaces agricoles - Limiter le champ des équipements collectifs aux constructions et installations techniques (infrastructures et réseaux d'intérêt public, ...); les parcs éoliens et

	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs <p><u>Zones à risque de feu de forêt (aléa moyen à exceptionnel) :</u></p> <p>Sont autorisées uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sans présence humaine ou animale permanente ou prolongée <p><u>Pour les logements d'agriculteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension des logements existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 120 m² au total ; emprise au sol totale des annexes ramenée à 20 m² <p><u>Pour les habitations existantes (hors exploitations) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension des logements existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 120 m² au total ; emprise au sol totale des annexes ramenée à 20 m² - Constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs d'emprise limitée 	<p>photovoltaïques sont exclus au regard de l'intérêt agricole et de la sensibilité paysagère de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer la doctrine de l'Etat sur la constructibilité en zone à risque de feu de forêt en réduisant les droits à construire - Limiter l'exposition des personnes, des cheptels et des biens au risque
Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé	Sans objet
Art. 4 Emprise au sol	Non réglementé	La limitation de l'emprise au sol est, le cas échéant, définie à l'article 2.
Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Retrait minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres de l'axe des routes départementales - 5 mètres des autres voies et emprises publiques. <p>Possibilité d'implantations différentes dans certains cas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la perception visuelle des bâtiments agricoles et les cloisonnements paysagers depuis les axes de déplacement - Sécuriser les entrées /sorties des engins agricoles - Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de

		la configuration, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la nature du projet ou pour préserver un élément protégé pour motif écologique.
Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 5m$ - Possibilité d'implantations différentes dans certains cas 	<ul style="list-style-type: none"> - Gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces agricoles - Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration, de la topographie, de la présence de risques naturels ou pour préserver un élément protégé pour motif écologique.
Art. 7 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	
Art. 8 Hauteur maximale	<p><u>Logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 8,50 mètres au faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère - hauteur de l'existant pour les extensions - 4 mètres au faîtage pour les annexes <p><u>Autres constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres au faîtage 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la volumétrie des constructions dans les paysages agricoles - Une hauteur plus élevée pour permettre de répondre aux besoins des constructions agricoles
Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères	<p><u>Logements (dont extensions) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Volumétries simples pensées dans le cadre d'une conception globale de l'ensemble bâti - Toitures en pente en tuile canal ou similaire ; toitures terrasses partielles autorisées - Teinte des façades en harmonie avec le bâti existant et l'environnement - Dans les zones à risque de feu de forêt : pas de pièce de charpente en bois apparente ; matériaux de menuiseries présentant des caractéristiques de résistance au feu <p><u>Constructions existantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et restaurer les caractéristiques du bâtiment 	<p><u>Logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à l'intégration paysagère des constructions et à la cohérence architecturale des constructions nouvelles avec le bâti existant dans la commune - Définir des mesures constructives permettant de limiter l'inflammabilité de la construction <p><u>Travaux sur l'existant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité architecturale du patrimoine bâti

	<p>(matériaux en façade, pente et matériaux des toitures, décors, ordonnancement des façades, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pose de nichoirs pour compenser la suppression d'anfractuosités servant de gîtes aux oiseaux ou aux chauves-souris <p><u>Autres bâtiments :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Principe de simplicité et de sobriété des constructions - Choix de matériaux pérennes et de qualité (stabilité dans le temps) - Interdiction des matériaux brillants et réfléchissants en toiture <p><u>Clôtures (hors clôtures agricoles) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Murs obligatoirement enduits, - Clôtures doublées d'une haie végétale - Transparence écologique pour la circulation de la petite faune 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les fonctionnalités écologiques du bâti en lien avec l'OAP TVB <p><u>Autres bâtiments</u> (principalement agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir des règles plus souples pour s'adapter aux nécessités techniques des bâtiments agricoles, sans préjudicier aux perspectives paysagères - Eviter les toitures brillantes et réfléchissantes qui peuvent effaroucher ou désorienter l'avifaune <p><u>Clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser l'insertion paysagère des constructions et de leurs abords - Assurer la transparence écologique des clôtures en lien avec l'OAP TVB <p><i>Nota : Les clôtures agricoles désignent celles nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article R421-2 CU</i></p>
Art. 10 Performances énergétiques et environnementales	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation
Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p><u>Pour les projets de constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservation ou remplacement des arbres de haute tige - Accompagnement paysager des constructions et installations nouvelles et des dépôts extérieurs - Haies vives anti-dérive aux abords des logements - Plantations nouvelles d'essences régionales ou adaptées au climat local - Espèces invasives et allergènes interdites - Dans les zones à risque de feu de forêt : interdiction des espèces très inflammables dans un rayon de 100 m autour des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la trame végétale dans les projets de construction contribuant à la qualité du paysage agricole et pour favoriser leur transparence écologique - Assurer l'insertion paysagère des constructions et dépôts extérieurs - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale (cf. Liste des espèces – Titre VIII) - Santé publique : interdiction des espèces allergènes et mise en place de dispositifs naturels (haies) destinés à limiter les transferts de

		produits phytopharmaceutiques vers les logements par dérive de pulvérisation (sans préjudice des obligations liées aux zones de non-traitement) - Interdire les espèces végétales inflammables aux abords des bâtiments pour limiter le risque de feu de forêt et les départs de feu.
Art. 12 Stationnement	Non réglementé	En fonction des besoins
Art. 13 Accès et voirie	Réglementation des accès et voiries	Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions
Art. 14 Desserte par les réseaux	<u>Eau potable</u> : - Raccordement obligatoire au réseau public ou, à défaut, captage privatif dûment autorisé <u>Eaux usées</u> : - Dispositifs d'assainissement non collectif obligatoire <u>Eaux pluviales</u> : - Gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés, intégrant des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées de 500 m ² ou plus <u>Défense incendie</u> : - équipements conformes au RDDECI	- Maîtriser les prélèvements et les rejets dans le milieu - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et prévoir des compensations aux opérations générant une imperméabilisation des sols selon les préconisations de la MISE de l'Hérault - Assurer la sécurité incendie
Art. 15 Infrastructures et réseaux de communication numérique	Non réglementé	Les constructions devront respecter les normes relatives aux réseaux numériques prévues par le droit de la construction

2.6 Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (Titre V)

Caractère de la zone	Zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturel.
Secteurs	Secteur Np correspondant aux ouvrages et installations de production d'eau potable (station de pompage et usine de potabilisation).

Orientations du PADD relatives à la zone N		Principaux outils réglementaires
Axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue »		
1-1 Préserver les trames de paysages emblématiques constitutives de la trame verte et bleue L'objectif est de préserver les milieux naturels et forestiers qui contribuent à la fonctionnalité écologique du territoire.		▪ Zone N
1-2 Préserver les vues et les panoramas de découverte du paysage emblématique de la commune et du village L'objectif est de préserver les fonds de scène forestiers qui cadrent le village et la plaine agricole.		▪ Zone N

Principales règles		Justifications
Art. 1 et 2 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	Hors secteur Nr : <u>Constructions admises sous conditions de ne pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole ou forestière :</u> - Pour les habitations existantes : - Extensions des habitations existantes ayant une surface de plancher minimum de 70 m ² , dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, de 30 m ² d'emprise au sol supplémentaires et de 150 m ² SDP au total - Annexes d'une emprise au sol totale de 30 m ² , situées dans un rayon de 15 mètres de l'habitation - Constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs	- Permettre une continuité de vie dans les habitations isolées dans les espaces naturels et forestiers - Fixer un seuil de déclenchement des droits (70 m ² SDP) afin d'éviter la dénaturation des mazets - Limiter les volumétries pour préserver les espaces naturels et forestiers - Limiter le champ des équipements collectifs aux constructions et installations techniques (infrastructures et réseaux d'intérêt public, ...); les parcs éoliens et photovoltaïques sont exclus au regard de la sensibilité écologique et paysagère des espaces forestiers.
	<u>Zones à risque de feu de forêt (aléa moyen à exceptionnel) :</u> Sont autorisées uniquement :	- Intégrer la doctrine de l'Etat sur la constructibilité en zone à risque de feu de forêt en réduisant les droits à construire

	<p><u>Pour les habitations existantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension des logements existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de 120 m² au total - Emprise au sol totale des annexes ramenée à 20 m² - Constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs d'emprise limitée 	- Limiter l'exposition des personnes et des biens au risque
Art. 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé	Sans objet
Art. 4 Emprise au sol	Non règlementé	La limitation de l'emprise au sol est, le cas échéant, définie à l'article 2.
Art. 5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Retrait minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres de l'axe des routes départementales - 5 mètres des autres voies et emprises publiques. - Possibilité ou obligations d'implantations différentes dans certains cas 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la perception visuelle des constructions et les cloisonnements paysagers depuis les axes de déplacement - Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la nature du projet ou pour préserver un élément protégé pour motif écologique.
Art. 6 Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en retrait selon la règle $L \geq H/2 \geq 5m$ - Possibilité d'implantations différentes dans certains cas 	<ul style="list-style-type: none"> - Gérer les interfaces et les potentiels conflits d'usage entre les espaces bâtis et les espaces forestiers - Prendre en compte le risque de feu de forêt - Règles dérogatoires permettant d'adapter les projets en fonction de la configuration, de la topographie, de la présence de risques naturels ou pour préserver un élément protégé pour motif écologique.
Art. 7 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	
Art. 8 Hauteur maximale	<p>Hauteur limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de l'existant pour les extensions 	- Limiter la volumétrie des constructions dans les paysages naturels et forestiers

	- 4 m pour les annexes	
Art. 9 Caractéristiques architecturales et paysagères	<p><u>Extension des logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment support - Dans les zones à risque de feu de forêt : pas de pièce de charpente en bois apparente ; matériaux de menuiseries présentant des caractéristiques de résistance au feu <p><u>Autres bâtiments :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Principe de simplicité et de sobriété des constructions - Choix de matériaux pérennes et de qualité (stabilité dans le temps) - Interdiction des matériaux brillants et réfléchissants en toiture <p><u>Clôtures (hors clôtures agricoles) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Murs obligatoirement enduits, - Clôtures doublées d'une haie végétale - Transparence écologique pour la circulation de la petite faune 	<p><u>Logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à la cohérence architecturale des extensions avec le bâti auquel elles se rapportent - Définir des mesures constructives permettant de limiter l'inflammabilité de la construction <p><u>Autres bâtiments</u> (principalement installations techniques) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir des règles plus souples pour s'adapter aux nécessités techniques des constructions et installations, sans préjudicier aux perspectives paysagères <p><u>Clôtures</u> (hors clôtures agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'aspect des clôtures pour valoriser l'insertion paysagère des constructions et de leurs abords - Assurer la transparence écologique des clôtures <p>Nota : Les clôtures agricoles désignent celles nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article R421-2 CU</p>
Art. 10 Performances énergétiques et environnementales	- Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...)	- Encourager les pratiques vertueuses en faveur de l'économie d'eau, dans le respect de la réglementation
Art. 11 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p><u>Pour les projets de constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservation ou remplacement des arbres de haute tige, sauf nécessité liée à la lutte contre le feu de forêt - Plantations nouvelles d'essences régionales ou adaptées au climat local - Espèces invasives et allergènes interdites - Dans les zones à risque de feu de forêt : interdiction des espèces très inflammables dans un rayon de 100 m autour des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la trame forestière dans les projets de construction pour sa valeur écologique et paysagère, sauf nécessité liée au risque de feu de forêt (aménagement de coupures de combustibles) - Assurer l'insertion paysagère des constructions et dépôts extérieurs - Privilégier les essences endémiques adaptées à la pluviométrie locale (limiter les apports en eau) et à la biodiversité locale - Santé publique : interdiction des espèces allergènes - Interdire les espèces végétales inflammables aux abords des

		constructions pour limiter le risque de feu de forêt et les départs de feu.
Art. 12 Stationnement	Non réglementé	En fonction des besoins
Art. 13 Accès et voirie	Réglementation des accès et voiries	Assurer la fonctionnalité et la sécurité des constructions
Art. 14 Desserte par les réseaux	<u>Eau potable</u> : - Raccordement obligatoire au réseau public ou, à défaut, captage privatif dûment autorisé <u>Eaux usées</u> : - Dispositifs d'assainissement non collectif obligatoire <u>Eaux pluviales</u> : - Gestion à la parcelle par des dispositifs appropriés, intégrant des volumes de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées de 500 m ² ou plus <u>Défense incendie</u> : - équipements conformes au RDDECI	- Maîtriser les prélèvements et les rejets dans le milieu - Maîtriser le risque de ruissellement pluvial et prévoir des compensations aux opérations générant une imperméabilisation des sols selon les préconisations de la MISE de l'Hérault - Assurer la sécurité incendie
Art. 15 Infrastructures et réseaux de communication numérique	Non réglementé	Les constructions devront respecter les normes relatives aux réseaux numériques prévues par le droit de la construction

2.7 Les dispositions applicables aux éléments protégés pour motif paysager, patrimonial ou environnemental (Titre VII)

2.7.1 Les éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial

Orientation du PADD relative à la protection des éléments de paysage et de patrimoine
Axe 2 « Habiter un village accueillant et fonctionnel »
2-2 Préserver les qualités patrimoniales du village L'objectif est de préserver les éléments du petit patrimoine vernaculaire et de la trame arborée qui valorisent le paysage urbain.

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Dans le cadre du présent PLU, le règlement se saisit de cet outil et identifie les éléments à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou paysager situés dans le village :

- **Le petit patrimoine vernaculaire constitué par les croix, les puits et les clôtures en pierres** qui forment des motifs paysagers et patrimoniaux valorisant le cadre de vie et inscrivant le village dans une continuité historique,
- **Le patrimoine végétal des espaces urbanisés constitué par les parcs, les jardins et les haies remarquables** qui forment des motifs paysagers et remplissent de nombreuses fonctions environnementales (îlots de fraîcheur, contribution à la régulation hydrique et lutte contre le ruissellement pluvial, ...).

Ce patrimoine est référencé en annexe du règlement, en précisant les prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Celles-ci traitent à la fois des interventions sur les éléments protégés, destinées à conserver leurs caractéristiques intrinsèques et leur valeur patrimoniale, et du traitement de leurs abords, pour assurer une scénographie valorisante.

Prescriptions applicables aux croix et aux puits

Les interventions sur les éléments de patrimoine identifiés devront respecter les caractéristiques de mise en œuvre (formes des éléments architecturaux, matériaux, ...) ou permettre de restituer les qualités d'origine.

Les croix doivent être maintenues sur leur emplacement d'origine afin de préserver leur valeur symbolique. Elles pourront être déplacées sous réserve que le nouvel emplacement soit étudié pour les mettre en valeur.

Les abords des éléments de patrimoine identifiés doivent être entretenus et dégagés. Il convient d'éviter l'édification de toutes constructions ou installations (de type poteau électrique ou de télécommunications, local technique, emplacement de poubelle, borne incendie, panneaux de signalisation routière, ...) ainsi que tous dépôts de matériaux ou de déchets à leur proximité.

Prescriptions applicables aux clôtures en pierre

Les clôtures en pierres doivent être conservées et, au besoin, restaurées. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme. La restauration doit être exécutée suivant les techniques traditionnelles.

Les portails et portillons anciens en ferronnerie et les piliers sculptés existants doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Il est formellement interdit de surélever les clôtures en pierres avec des matériaux autres que des pierres de pays d'aspect similaire (briques, parpaings, ...) ni de les surmonter par des clôtures souples de quelques natures qu'elles soient (grillage, palissade en bois, brise-vues, canisses, ...), à l'exception des grilles en ferronnerie en barreaudage vertical. Leur teinte devra s'harmoniser avec les qualités patrimoniales du centre historique. Les grilles en ferronnerie existantes seront conservées et, au besoin, restaurées, ou remplacées à l'identique.

Interdit



Autorisé



Prescriptions applicables aux parcs, jardins urbains et aux haies remarquables

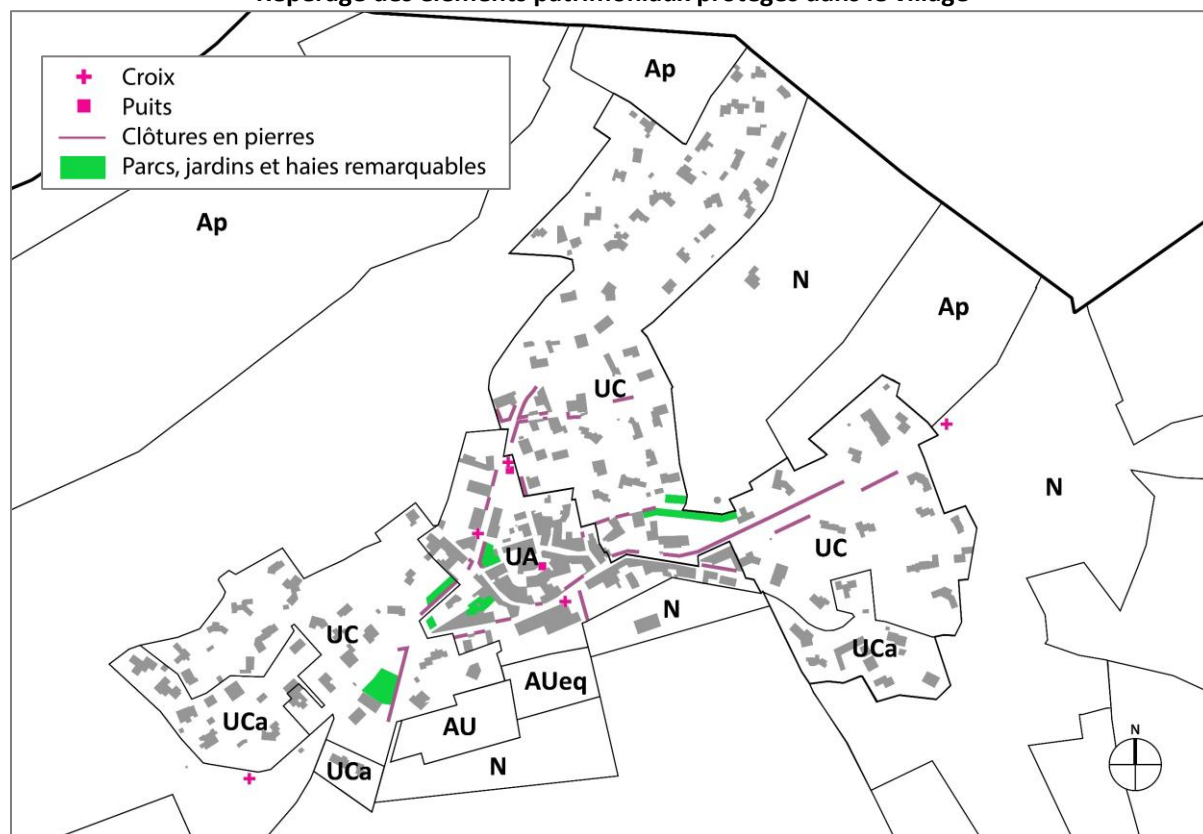
Les parcs, jardins urbains et haies remarquables repérés au règlement graphique doivent être maintenus en pleine terre et arborés.

Toutes constructions nouvelles ou aménagements portant atteinte à la préservation des parcs et jardins identifiés sont interdits.

Les coupes et abattages d'arbre soumis à déclaration préalable, en dehors des cas prévus à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages, dès lors qu'ils sont autorisés, ainsi que l'élagage seront réalisés en dehors des périodes de reproduction de la biodiversité ; la période favorable pour les coupes et abattages et l'élagage est comprise entre septembre et novembre.

Repérage des éléments patrimoniaux protégés dans le village



Croix



Puits



Clôture traditionnelle



Parc boisé



Haie remarquable

2.7.2 Les éléments à protéger pour motif écologique

Orientation du PADD relative à la protection d'éléments pour motif écologique

Axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue »

1-1 Préserver les trames de paysages emblématiques constitutives de la trame verte et bleue

L'objectif est de préserver les infrastructures agro-écologiques (boisements isolés, haies, murets de pierres sèches) qui contribuent à la fonctionnalité des corridors écologiques locaux.

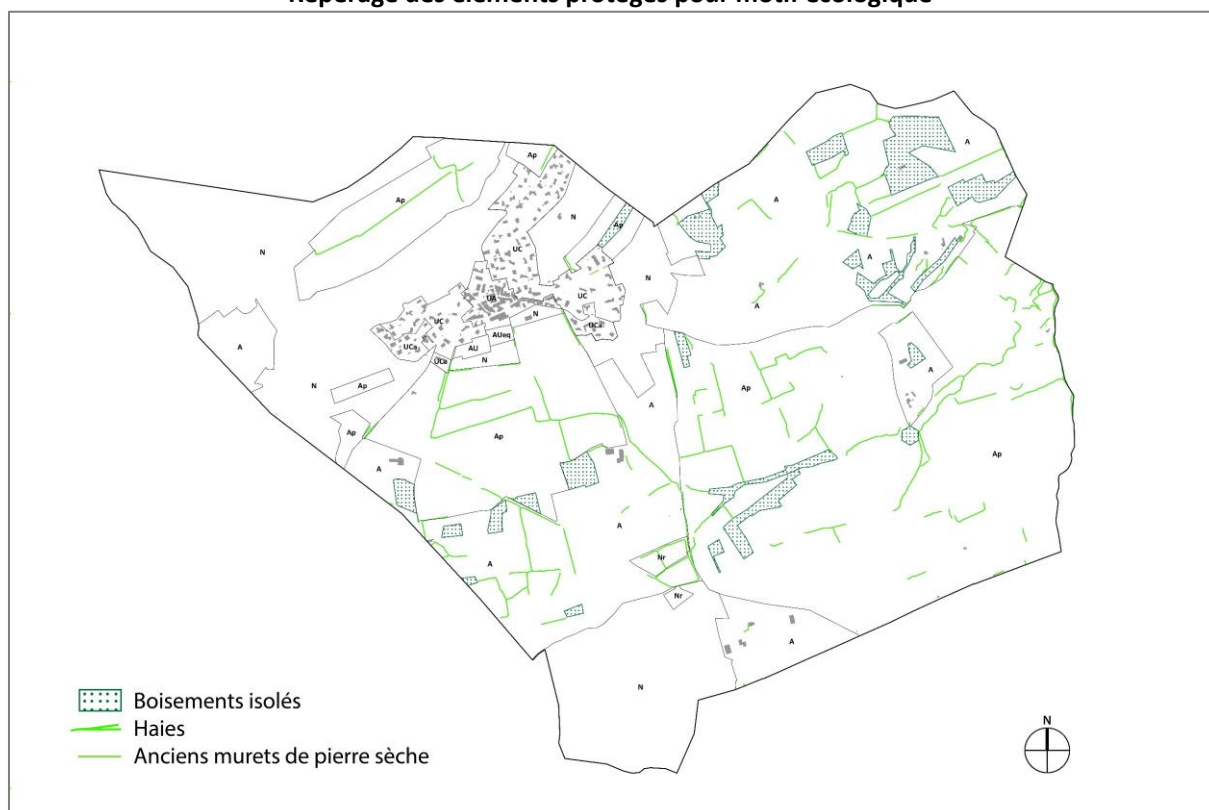
En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans le cadre du présent PLU, cet outil est mobilisé pour protéger des infrastructures agro-écologiques qui contribuent à la fonctionnalité écologique du territoire : boisements isolés et haies de la plaine agricole. Ces éléments remplissent en effet de nombreux services environnementaux : micro-réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, régulation hydrique, stockage du carbone, ...

Sont également identifiées les restes des murets de pierres sèches aux abords de l'avenue de Cantagril, qui constituent des habitats favorables aux reptiles et aux insectes.

Les prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont définies en annexe du règlement.

Repérage des éléments protégés pour motif écologique



Prescriptions applicables aux anciens murets de pierres sèches

Les anciens murets de pierres sèches qui bordent l'avenue de Cantagril constituent des habitats potentiels pour les reptiles et les insectes. Ils doivent être maintenus en l'état. Le prélèvement de pierres est formellement interdit.

En cas de nécessité de travaux sur l'espace public, ils pourront être déplacés. Le recours préalable à des experts herpétologue et entomologiste est recommandé.



Prescriptions applicables aux boisements remarquables

Les boisements repérés au règlement graphique en zones A et N doivent être conservés.

Les clôtures sont à éviter. A défaut, elles ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre et assureront une transparence écologique par des dispositifs appropriés permettant la circulation de la petite faune terrestre (Cf. OAP n°2).

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable, en dehors des cas prévus à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages, dès lors qu'ils sont autorisés, ainsi que l'élagage seront réalisés en dehors des périodes de reproduction de la biodiversité ; la période favorable pour les coupes et abattages et l'élagage est comprise entre septembre et novembre.

Cette protection est sans effet sur les obligations légales de débroussaillage.

Prescriptions applicables aux haies

La destruction des haies repérées au règlement graphique est interdite, en dehors des cas suivants.

Une destruction partielle peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour permettre la création d'un accès, notamment pour les engins agricoles, lorsqu'aucune autre solution n'est possible,
- dans le cadre de la mise en œuvre de travaux ayant un caractère d'intérêt général.

Une destruction totale ou partielle peut être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des motifs liés à l'état phytosanitaire des sujets ou des motifs de sécurité publique.

La destruction partielle ne peut concerner plus de 30 % du linéaire de la haie.

En toutes hypothèses, la destruction partielle ou totale d'une haie donne lieu à la replantation d'un linéaire de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière ou à proximité.

Cette protection est sans effet sur les obligations légales de débroussaillage.

2.8 Les dispositions applicables aux plantations (Titre VIII)

Le règlement comprend des dispositions applicables aux plantations afin d'accompagner les dispositions des articles 11 du règlement des zones relatifs au « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ».

Dispositions de l'art. 11 « <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ».	Dispositions applicables aux plantations (Titre VIII)
Toutes plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant au Titre VIII du présent règlement.	Liste des espèces recommandées (source : Les Ecologistes de l'Euzière) Les pétitionnaires pourront également se référer au guide « <i>Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?</i> » édité en 2017 par l'URCAUE-LR et annexé au règlement.
Les espèces invasives et allergènes figurant dans la liste exposée au Titre VIII du présent règlement sont interdites.	Liste des plantes invasives et allergènes interdites (source : Les Ecologistes de l'Euzière) La liste des espèces exotiques envahissantes a été établie à partir de la liste de référence pour l'Occitanie (InvMed 2020). Sont reportées les espèces d'arbres, arbustes et autres grands végétaux couramment utilisés dans les projets de végétalisation (alignements, haies, jardins et espaces verts).
Au contact de la zone A, seront mises en place des haies végétales anti-dérive destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation, conformément aux dispositions du Titre VIII du présent règlement.	Modalités de conception d'une haie anti-dérive sur la base du schéma présenté dans l'Instruction technique DGAL du 27 janvier 2016.

PARTIE 3 – JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1. OAP n°1 – Étendre et renforcer le cœur du village

Cette OAP couvre les zones AU et AUEq du plan de zonage, secteurs d'extension urbaine.

Dans le contexte global de limitation et de maîtrise des consommations foncières, le choix de la commune est d'étendre le village au bénéfice de tous les habitants en créant un jardin et des équipements publics et en programmant la réalisation de 10 logements accessibles au moyen de la réalisation d'un lotissement communal.

Orientations du PADD relatives à l'OAP n°1
1-2 Préserver les vues et les panoramas de découverte du paysage emblématique de la commune et du village Le village, implanté sur une butte, offre une diversité de vue et de panoramas sur le grand paysage, qui valorise le cadre de vie villageois. Le PLU identifie et protège les points de vue sur la silhouette villageoise qui se laisse découvrir au fil des cheminements qui traversent la commune.
1-3 Valoriser le rapport entre l'espace urbain et son environnement en dessinant la nouvelle limite paysagère du village Le projet urbain des élus est orienté en direction des nouveaux équipements au Sud du village. À terme, ce secteur constituera la nouvelle entrée de village. Il s'agit de composer une nouvelle limite paysagère qui viendra conforter le premier plan de la silhouette villageoise et marquera la limite entre la plaine agricole et les espaces urbanisés de la commune.
2-2 Renforcer et étendre le cœur de village Il s'agit de renforcer les équipements déjà existant au Sud du village par la création d'un équipement sportif et de loisirs qui manque à la commune. Un lotissement communal complètera le programme.
2-4 Développer une offre de logements mixte pour diversifier les modes d'habitat et d'habiter L'objectif de la commune à travers l'aménagement du secteur Sud est de proposer une offre de logements diversifiée pouvant correspondre aux besoins des plus jeunes et primo-accédants démarrant un parcours résidentiel, ou des plus âgés à la recherche d'un logement plus petit suite au départ des enfants, ou des familles qui contribuent à la pérennité de l'école.
3-3 Une extension maîtrisée pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière

1.1 Contexte et enjeux

Les enjeux sont les suivants :

- **Enjeu politique** du choix par la commune d'une part de créer un lotissement communal pour développer une offre de logements accessibles, notamment sur un plan financier, en direction des habitants du village, des jeunes et des anciens, d'autre part de renforcer le cœur du village en ajoutant un équipement sportif et ludique au pied de l'ensemble mairie / salle des fêtes, un hangar municipal et ainsi de créer en extension de l'emprise urbaine un espace public fédérateur et largement végétalisé ; Stratégiquement, la commune choisit de valoriser le foncier communal pour apporter des bénéfices économiques, sociaux et environnementaux à la commune et à ses habitants.

- **Enjeu du choix du site**, l'emprise urbaine du village étant ceinturée à l'Est, au Nord, à l'Ouest, par un aléa fort à exceptionnel de feux de forêt, seule la façade urbaine sud échappe à cet aléa, orientant ainsi le choix du site d'extension urbaine ; la façade urbaine sud embrasse deux ensembles parcellaires, de part et d'autre de l'ancien Chemin de Beaulieu. La commune a choisi de valoriser le foncier communal, au bénéfice de tous, et en particulier pour réaliser à moindre frais des espaces publics conviviaux. Dans une logique de maillage viaire, il a été choisi de constituer un ensemble urbain – espaces publics et lotissement communal – d'un seul tenant et non scindé par l'ancien chemin rural.

- **Enjeu d'insertion paysagère**, en effet, le village, implanté sur une butte, offre une diversité de vue et de panoramas. Un ensemble de talus, murs de soutènement et enrochements constituent le socle du village. L'OAP identifie le point de vue sur la silhouette villageoise qui se laisse découvrir au fil du cheminement sur la RD120 en venant de Sussargues et préconise un ensemble de mesures architecturales et paysagères.

La volonté des élus est de renforcer le cœur du village en ajoutant un équipement sportif et ludique au pied de l'ensemble mairie / salle des fêtes, un hangar municipal et ainsi de créer en extension de l'emprise urbaine un espace public fédérateur et largement végétalisé.

Un lotissement communal prévoyant 10 logements environ complète cet espace, afin de répondre aux besoins non satisfaits en renouvellement urbain

1.2 Le parti d'aménagement : Valoriser le rapport entre l'espace urbain et son environnement en dessinant la nouvelle limite paysagère du village

Au terme de son aménagement, les périmètres des zones AU constitueront la nouvelle entrée de village. Il s'agit de composer une nouvelle limite paysagère qui viendra conforter le premier plan de la silhouette villageoise et marquera la limite entre la plaine agricole et les espaces urbanisés de la commune.

Parti paysager :

L'extension du village glisse en bas du socle villageois et en constitue le premier plan ; l'OAP prévoit la réalisation d'un ensemble de plans paysagers successifs dessinant un nouveau socle paysager et urbain à la silhouette de Saint Hilaire de Beauvoir :

- le premier plan (en venant de Sussargues) est matérialisé par les haies en fond des futurs jardins, la plantation de haies anti-dérive en limite avec la zone A est prescrite (se référer au règlement – titre 7 – et à l'OAP n°2 - TVB.)

- le plan suivant est l'ensemble de toitures en tuiles présentant leur long pan face à la plaine, dessinant ainsi un nouveau socle à la silhouette paysagère,

Le projet d'aménagement matérialisera la prescription d'orientation des faîtages telle qu'indiquée dans le schéma de l'OAP.

- enfin, en limite avec les voisins déjà en place, en limite nord du périmètre, un ensemble de haies et d'arbres permettra de matérialiser une mise en retrait entre les nouveaux arrivants et ceux déjà-là.

Parti d'aménagement :

L'objectif est d'inscrire les futurs aménagements dans le maillage de voirie et les continuités existantes de cheminements piétons, les futurs espaces publics ludiques et sportifs en particulier étant un lieu de convergence naturelle des piétons.

Concernant l'accessibilité automobile et la desserte par les services urbains des espaces, après concertation avec les services départementaux, les accès seront pris sur l'avenue de Cantagril et l'ancien chemin de Beaulieu, via la parcelle 000 A 701, parcelle communale.

Le schéma de l'OAP n°1 expose les principes de tracés des continuités de cheminement et de desserte.

Parti environnemental :

Au vu des enjeux tant paysagers que climatiques et d'adaptation du cadre de vie, l'OAP pose les principes d'un urbanisme vecteur de qualité environnementale, c'est à dire

- favorable à la création d'un cadre de vie frais et arboré, s'appuyant sur les principes « d'arbres de pluie » pour les aménagements tant publics que privés, le site retenu pour les aménagements étant le point bas d'une partie du village ;
- orientant fortement la construction des futurs logements en direction d'une approche bioclimatique, en effet l'orientation imposée des faîtages – plein sud - est favorable au déploiement des espaces de vie suivant la course du soleil.

Programme :

Le programme prévoit :

d'une part, la création d'un/plusieurs équipement(s) sportif(s) et de loisirs :

- un city park (équipement sportif),
- un espace de jeux pour enfants,
- un local technique municipal, implanté dans le talus, sur lequel s'adossent des toilettes publiques, au sein d'un vaste jardin, rafraîchissant, espace public convivial propice au renforcement de la communauté villageoise, ce programme d'équipement public complète l'offre existante : mairie + bibliothèque + espaces associatifs / salle des fêtes ;

d'autre part, la réalisation d'un lotissement communal de 10 lots de surfaces variées – pour une offre variée de budget et de typologie architecturale (maisons en bande, maisons isolées).

Le temps de préparer l'opération, celle-ci pourrait prendre place durant le deuxième tiers de la vie du PLU, l'horizon étant 2033.

2. OAP n°2 – Trame verte et bleue

Cette OAP couvre l'ensemble du territoire communal.

Dans le contexte global de limitation et de maîtrise des consommations foncières, le choix de la commune est d'étendre le village au bénéfice de tous les habitants en créant un jardin et des équipements publics et en programmant la réalisation de 10 logements accessibles au moyen de la réalisation d'un lotissement communal.

Orientations du PADD relatives à l'OAP n°2

1-1 Préserver les trames de paysages emblématiques constitutives de la trame verte et bleue de la commune

Les paysages emblématiques, constitutifs de la trame verte et bleue, sont protégés par un zonage naturel ou agricole selon la vocation. A l'appui de cette protection, sont protégées les infrastructures agro-écologiques de la plaine (boisements isolés, haies et anciens murets de pierres sèches) qui contribuent à la fonctionnalité des corridors écologiques locaux.

2.1 Contexte et enjeux

L'identification et la constitution de trames vertes et bleues (TVB) visent à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. L'objectif vise à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, et de contribuer à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Sur le territoire de Saint Hilaire de Beauvoir sont identifiés un réservoir de biodiversité, la plaine du Valat qui présente une diversité de milieux de friches herbacées au sein des parcelles strictement viticoles favorable en particulier à l'espèce d'oiseaux « Outarde canepetière » et aux chauve-souris « Petit murin » qui dépendent totalement des pratiques agricoles en place , et deux corridors écologiques qui lient les espaces de la ZNIEFF « Plaines et Garrigues du Nord Montpelliérain » dont le « Pioch du Prieur », sis sur la commune de Buzignargues est le dernier bastion, avec les espaces de ZNIEFF « Plaines de Baulieu et Saussines » auxquels participe la plaine du Valat.

L'enjeu de l'identification des trames vertes et bleues est de les protéger et d'identifier les espaces nécessaires pour les étoffer et compléter les continuités.

Ainsi les pratiques quotidiennes des habitants participent au maintien de la faune et de la flore locale ainsi qu'à l'échelle du territoire.

2.2 Le parti rédactionnel : Guider les habitants dans leur quotidien pour favoriser le maintien et l'épanouissement de la biodiversité locale

L'ambition de cette OAP est de guider les gestes quotidiens – planter une haie, intervenir sur son jardin ou sa maison- et de participer au maintien et à l'épanouissement de la faune et la flore de nos jardins, de notre environnement proche :

- **Renforcer les trames vertes et bleues identifiées** du choix par la commune d'une part de créer un lotissement communal pour développer une offre de logements accessibles, notamment sur un plan financier, en direction des habitants du village, des jeunes et des anciens, d'autre part de renforcer le cœur du village en ajoutant un équipement sportif et ludique au pied de l'ensemble mairie / salle des fêtes, un hangar municipal et ainsi de créer en extension de l'emprise urbaine un espace public fédérateur et largement végétalisé ; Stratégiquement, la commune choisit de valoriser le foncier communal pour apporter des bénéfices économiques, sociaux et environnementaux à la commune et à ses habitants.

- **Maintenir et étoffer les haies, refuge et corridor de la biodiversité présente ;**

En effet, les services rendus par les arbres et les haies sont inestimables : contribution à la préservation du climat, de la biodiversité, du paysage, lutte contre l'érosion ou encore valeur symbolique... dans ce chapitre l'OAP présente les palettes d'essences et les modes de mise en œuvre des haies pour guider les habitants lors de leurs réalisations ;

- **Accueillir la biodiversité dans le village et devenir acteur de la protection de la nature chez soi**, en effet, au cœur du village, sur un balcon ou dans un **jardin**, partout la nature peut s'épanouir pour peu qu'on l'aide. En suivant les conseils de la **Ligue Protectrice des Oiseaux (LPO)** il est possible de devenir **acteur de la protection de la nature** chez soi grâce à des gestes simples comme la **pose d'un nichoir** et l'installation de **mangeoires** en période hivernale et de **systèmes de protection** tout au long de l'année, ou encore en privilégiant des modes de culture pour favoriser l'épanouissement de la biodiversité.

3. OAP n°3 – Créer un cadre de vie frais

Cette OAP couvre l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement le village.

Orientations du PADD relatives à l'OAP n°3

1-5 Assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels

PLU met en œuvre des outils visant à prévenir et gérer les risques naturels tels que la préservation des espaces perméables en tissu urbanisés de sorte à limiter le ruissellement pluvial et à conforter un cadre de vie frais, qui atténue l'impact des vagues de chaleur pour les habitants.

3.1 Contexte et enjeux

Les changements climatiques en cours, l'élévation constatée des températures, en particulier estivales, auront des impacts sanitaires importants.

La lutte contre les îlots de chaleur est un défi croissant, du fait que ce phénomène exacerbé par le changement climatique est appelé à se reproduire de plus en plus fréquemment. Il survient dans les zones cumulant divers facteurs tels que le manque d'eau et de végétation, une architecture qui retient la chaleur. L'élévation de la température locale touche alors les habitants et de salariés, et est néfaste pour notre bien-être et notre santé.

Le PLU peut participer à la création d'un cadre de vie frais au travers de ses prescriptions pour protéger notre santé et la qualité de vie dans nos villages.

3.2 Le parti rédactionnel : Guider les habitants lors de travaux dans l'objectif de mettre en œuvre un cadre de vie rafraichissant

L'ambition de cette OAP est d'exposer les moyens simples à mettre en œuvre pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle et l'hydratation des arbres et ainsi œuvrer à la réalisation d'un cadre de vie arboré et rafraichissant. L'OAP expose les principes concourant à la réalisation d'un jardin de pluie :

- Limiter l'imperméabilisation des sols

En favorisant la mise en œuvre de surfaces perméables, en particulier pour les espaces de stationnement automobile (hors place PMR) et cheminements piétons perméables (graviers), les sous-sols se gorgent d'eau, situation favorable aux végétaux ;

- Mettre en œuvre des chemins de l'eau en surface

Les « chemins de l'eau » qui conduisent l'eau de pluie depuis les ouvrages de collecte (égouts de toiture) jusqu'aux ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être perméables pour accroître le transfert de l'eau dans le sous-sol ;

- Infiltrer les eaux de pluie sur la parcelle, au plus proche de leur chute et hydrater la végétation voisine

Les arbres de pluie désignent les arbres dont la fosse de plantation a été conçue pour recueillir et stocker les eaux pluviales, et si possible les infiltrer. Ils s'inscrivent donc dans une démarche de gestion alternative des eaux pluviales, visant à gérer l'eau de pluie au plus près de là où elle tombe. À l'instar des noues urbaines, il s'agit d'une déclinaison du principe du jardin de pluie. Les arbres adultes sont les plantes qui ont le plus grand besoin en eau : ils sont donc particulièrement efficaces pour abattre une grande quantité d'eau pluviale.

PARTIE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ASSOCIÉES - INDICATEURS DE SUIVI

Propose liminaire : de l'absence d'évaluation environnementale

A la date de prescription de l'élaboration du présent plan (25 février 2015), le Code de l'urbanisme prévoit, dans son régime alors applicable (art. L121-10 et R121-14), que l'élaboration des PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les cas suivants :

1. Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
2. Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;
3. Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

A défaut, les PLU sont soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Considérant que le territoire de Saint-Hilaire de Beauvoir ne comprend pas de site Natura 2000 et qu'il ne relève ni de la loi Littoral ni de la loi Montagne, le projet de PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie.

Par avis n° 2025DKO48 du 07 mai 2025, la MRAe a pris une décision de dispense d'évaluation environnementale.

En conséquence, le présent PLU ne contient pas d'évaluation environnementale mais il procède à une analyse des incidences du plan sur l'environnement et de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il précise les indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

1. Analyse des incidences du PADD sur l'environnement

Le projet porté par les élus vise à affirmer et valoriser l'identité rurale de Saint-Hilaire-de-Beauvoir à travers la préservation des trames paysagères, support de l'identité de la commune, et la définition d'un projet urbain maîtrisé en direction des nouveaux équipements au Sud du village. Pour cela, le PADD se décline en trois axes :

- Préserver l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigues
- Habiter un village accueillant et fonctionnel
- Assurer une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée : objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.1 Axe 1 : Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue

Cet axe se traduit en 5 orientations :

- 1) Préserver les trames de paysages emblématiques constitutives de la trame verte et bleue de la commune

Cette orientation est complètement dédiée à la préservation de l'environnement communal et extra-communal en protégeant les milieux naturels et agricoles par, entre autres, le classement de ces espaces en zones N et A au règlement graphique et par la définition de l'OAP Trame Verte et Bleue.

Les zones A et N représentent 94,8% du territoire communal (438,41 ha sur 462,30 ha).

- 2) Préserver les vues et les panoramas de découverte du paysage emblématique de la commune et du village

Cette orientation est dédiée à la préservation de l'environnement, particulièrement sur le paysage au regard de la position du village légèrement en relief et le maintien des vues sur celui-ci.

- 3) Valoriser le rapport entre l'espace urbain et son environnement en dessinant la nouvelle limite paysagère du village

Cette orientation est partiellement dédiée à la préservation de l'environnement, en définissant une nouvelle limite paysagère du village, permettant de développer un projet urbain (effet sur la consommation d'espace), tout en l'insérant dans la morphologie urbaine (confortement du 1^{er} plan de la silhouette villageoise).

- 4) Pérenniser la diversité de l'activité agricole

L'activité agricole est un des supports de l'identité communale. Les zones agricoles sont également des espaces permettant la reproduction, l'alimentation, le déplacement des espèces animales, partie intégrante des trames écologiques.

La préservation de ces espaces par le maintien et les possibilités d'installation de nouveaux exploitants permet à la fois de garantir la pérennité du paysage, les surfaces suffisantes pour la biodiversité et de contenir l'urbanisation.

- 5) Assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels

Cette orientation permet la prise en compte des risques dans l'aménagement du village, et la sécurité des habitants, en considérant notamment les zones inondables, d'aléa feu de forêt, de ruissèlement pluvial.

➔ **Cette orientation n°1 sur la valorisation de l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue a donc largement des effets positifs sur l'environnement par préservation des paysages, des milieux naturels et la prise en compte des risques.**

1.2 Axe 2 : Habiter un village accueillant et fonctionnel

Cet axe se traduit également en 5 orientations :

- 1) Renforcer et étendre le cœur de village

Cette orientation se positionne en faveur du dynamisme villageois, autour de l'offre de commerces et de services, à pérenniser et à développer en encourageant la mixité des fonctions. Cet objectif doit se traduire au sein du tissu urbain dans le cœur du village donc avec peu d'effet sur l'environnement.

Il s'agit également de renforcer les équipements déjà existant au Sud du village par la création d'un équipement sportif et de loisirs qui manque à la commune, ainsi qu'un hangar municipal, en zone AUeq. Cet espace, mesuré et maîtrisé, en continuité et contrebas de l'espace mairie, sera consommateur d'espace naturel sur une surface de 0,44 ha (objet partiel de l'OAP 1).

Cette orientation prévoit aussi que la commune mette à disposition des habitants des bâtiments publics non utilisés (co-working dans l'ancienne mairie notamment). La possibilité de transformer du bâti vers d'autres usages permet, entre autres, de limiter les besoins d'extension urbaine et de construction, et proposer des alternatives aux déplacements hors commune.

- 2) Préserver les qualités patrimoniales du village

Cette orientation est dédiée à la protection du patrimoine villageois dans toutes ces composantes : bâti ancien et petit patrimoine vernaculaire.

3) Poursuivre l'amélioration des déplacements alternatifs à l'automobile

La position et la taille de la commune à plusieurs km d'autres pôles urbains de plus grande taille offrant davantage de services et commerces, tend à l'utilisation de la voiture. Toutefois le village dispose de quelques services et commerces qui peuvent être accessibles par mode doux et actif. Dans cette optique, la commune s'est engagée dans un programme de travaux d'amélioration et de sécurisation des espaces publics du centre du village visant notamment à faciliter les cheminements piétons vers les équipements existants et futurs. Ces infrastructures douces permettront de limiter les déplacements motorisés, préservant la qualité de l'air et le niveau sonore ambiant et limitant les rejets de GES et les pollutions.

4) Développer une offre de logements mixte pour diversifier les modes d'habitat et d'habiter

L'objectif de la commune est de proposer une offre de logements diversifiée pouvant correspondre aux besoins liés des plus jeunes et primo-accédants démarrant un parcours résidentiel, ou des plus âgés à la recherche d'un logement plus petit suite au départ des enfants, ou des familles qui contribuent à la pérennité de l'école.

Pour cela la commune prévoit l'aménagement du secteur Sud (zone AU de 0,67 ha, objet de l'OAP 1) par la réalisation d'un lotissement communal de 10 logements. En continuité Ouest de la zone AUeq (et faisant l'objet de la même OAP), elle est aussi consommatrice d'espace, sur une surface toutefois limitée (densité plus importante qu'aux abords de 15 logements à l'hectare).

De plus, la commune projette de créer deux logements communaux supplémentaires au-dessus de l'ancienne épicerie, pour étoffer le parc de logements à loyer maîtrisé. Ce renouvellement urbain permet d'éviter de nouvelles extensions par réemploi du bâti existant disponible.

5) Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie

La commune encourage la valorisation des sources d'énergie locales dans les constructions dans un objectif de réduction de la dépendance énergétique et de lutte contre la précarité énergétique, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères du village. Cette orientation œuvre en faveur de la prise en compte de l'environnement.

➔ **Cette orientation n°2 sur les manières d'habiter œuvre pour un village accueillant et fonctionnel, en prévoyant le réinvestissement urbain et le dynamisme économique en cœur de village, aux effets positifs pour l'environnement. Il est aussi envisagé une extension au Sud du village aux fonctions résidentielles et d'équipements sur un total de 1,15 ha. Cette zone correspondant à la seule extension est consommatrice d'espace naturel mais est relativement maîtrisée en surface, cadrée par une OAP et ne s'établit en zone naturel protégée et/ou à fort enjeu.**

1.3 Axe 3 : Assurer une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée : objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Cet axe explique les objectifs chiffrés du projet en matière d'accueil de population, de production de logements et de consommation d'espace.

La commune souhaite accueillir 56 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, selon une croissance démographique annuelle de 1,1% pour une population à termes de 500 habitants.

Les nouveaux logements ont été déterminés au nombre de 29 sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,33 habitants. Afin de limiter les extensions de l'urbanisation, l'objectif du PLU est de miser sur le potentiel de renouvellement urbain offert par le tissu urbain existant en prolongeant les dynamiques observées sur les 10 dernières années.

En considérant les possibilités de 2 mutations, 11 constructions sur dent creuse/parcelle libre, 4 constructions sur division parcellaire et 2 constructions en densifiant une parcelle déjà bâtie, l'objectif est donc de produire 19 logements dans l'emprise urbaine actuelle, soit 65% des besoins.

Cela a fait pour effet de limiter les extensions de l'urbanisation, réduisant à seulement 10 logements les besoins hors emprise urbaine (35%). Cela se traduit par un lotissement communal au Sud du village associé à un équipement sportif et ludique au pied de l'ensemble mairie / salle des fêtes, et un hangar municipal pour ainsi créer en extension de l'emprise urbaine un espace public fédérateur et largement végétalisé. Cet ensemble représente 1,11 ha, soit 50% de moins que les 2,23 ha consommés entre 2014 et 2023.

- ➔ **Cette orientation n°3 décline les objectifs chiffrés du projet, en misant sur la réduction d'espace consommé hors enveloppe urbaine, à partir des possibilités de logements en renouvellement urbain. Au final, un ratio d'environ 2 logements dans l'emprise urbaine pour 1 logement en extension est envisagé.**

2. Analyse des incidences des OAP sur l'environnement

2.1 OAP n°1 : Etendre et renforcer le cœur du village

L'OAP n°1 vient préciser les orientations du PADD sur cet objectif d'urbanisation nouvelle. Les principes d'aménagement du site en entrée Sud sont les suivants, et permettent de limiter au maximum l'impact visuel du nouveau lotissement qui sera très nettement perçu en cheminant depuis Sussargues (RD120).

L'OAP identifie le point de vue sur la silhouette villageoise, implanté sur une butte, qui se laisse découvrir au fil du cheminement sur la RD120 en venant de Sussargues.

Les principes d'aménagement sont donc à la fois de :

- préserver le panorama découvert depuis le parvis de la Mairie en laissant l'espace en premier-plan dégagé et dédié à la réalisation d'un espace public frais et arboré, écrin d'équipements ludiques et sportifs,
- d'aménager le socle et premier plan de la silhouette paysagère du village perçue en venant de Sussargues.

Le secteur constituant la nouvelle entrée de village, il s'agit de composer une nouvelle limite paysagère qui viendra conforter le premier plan de la silhouette villageoise et marquera la limite entre la plaine agricole et les espaces urbanisés de la commune. Pour cela l'OAP prévoit la réalisation d'un ensemble de plans paysagers successifs dessinant un nouveau socle paysager et urbain à la silhouette de Saint Hilaire de Beauvoir :

- le premier plan (en venant de Sussargues) est matérialisé par les haies en fond des futurs jardins, la plantation de haies anti-dérive en limite avec la zone A est prescrite
- le plan suivant est l'ensemble de toitures en tuiles présentant leur long pan face à la plaine, dessinant ainsi un nouveau socle à la silhouette paysagère Le projet d'aménagement matérialisera la prescription d'orientation des faîtages telle qu'indiquée dans le schéma de l'OAP.
- enfin, en limite avec les voisins déjà en place, en limite nord du périmètre, un ensemble de haies et d'arbres permettra de matérialiser une mise en retrait entre les nouveaux arrivants et ceux déjà-là.

Ces principes viennent limiter la dégradation des perceptions visuelles sur le site, issues de la mise en œuvre du projet.

La continuité du cheminement piéton sera assurée tout long de la zone AU afin de permettre des déplacements sécurisés et doux

En matière de cadre de vie et d'adaptation aux effets du changement climatique, l'OAP propose un urbanisme vecteur de qualité environnementale. Il s'agit d'abord d'aménager un cadre de vie frais, arboré, en favorisant l'hydratation de la végétation au moyen de la gestion des eaux de ruissellement favorisant son infiltration au plus proche des végétaux.

Il s'agit ensuite de concevoir les logements suivant les principes de conception bioclimatique, favorisant le rafraîchissement naturel (Capoter / se protéger de la chaleur, Transformer, diffuser la chaleur, Conserver la chaleur ou la fraîcheur).

Les principes de conception bioclimatique du logement sont les suivants :

- orientation du logement par rapport à la course du soleil et aux vents dominants,
- privilégier la ventilation naturelle,
- développer une réflexion constructive en privilégiant l'inertie de la construction

L'OAP n°1 n'est pas directement destinée à la préservation de l'environnement. Toutefois elle vient préciser les principes d'aménagement sur des thématiques principales du paysage, des mobilités, de la

gestion de l'eau et du cadre de vie, par des prescriptions ayant la fonction de mesures de réduction (et d'accompagnement) des effets des aménagements.

2.2 OAP n°2 : trame verte et bleue

Le PLU traduit la préservation des espaces naturels d'intérêt et à enjeux, ainsi que les milieux diversifiés associés, à travers une OAP TVB.

La commune comprend une grande proportion d'espaces agri-naturels support d'une biodiversité existante (ZNIEFF, Natura 2000 proches, aire des PNA). Elle s'insère largement dans la TVB intercommunale.

Sont identifiés sur la commune deux corridors écologiques, l'un au nord du village suivant le cours d'eau du Budel et sa ripisylve, l'autre au sud, en longeant un ensemble de haies et fossés en bordure des champs. Ces deux corridors écologiques visent à lier les espaces de la ZNIEFF « Plaines et Garrigues du Nord Montpelliérain » dont le « Pioch du Prieur », sis sur la commune de Buzignargues, est le dernier bastion avec les espaces de ZNIEFF « Plaines de Baulieu et Saussines » auxquels participe la plaine du Valat.

La plaine du Valat est identifiée comme réservoir de biodiversité, particulièrement propice à certaines espèces d'oiseaux dont l'Outarde canepetière et aux chauves-souris qui dépendent totalement des pratiques agricoles en place.

L'OAP œuvre pour un renforcement des TVB présentes, dont les espaces naturels et agricoles sont classés en zones N et A, et où il est nécessaire de :

- maintenir une mosaïque de friches enherbées et de limiter l'usage de produits phytosanitaires pour maintenir les populations d'insectes (mode d'agriculture extensif ou, dans les zones d'agriculture intensive, d'un pourcentage minimum de surfaces de milieux favorables (friches, prairies...)) ;
- maintenir et d'entretenir les ensembles haies / fossés constituant les corridors écologiques tels qu'identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'OAP énonce le besoin de replanter des haies sur tous les types d'espaces du territoire communal, en précisant le choix des espèces plantées dans une haie pour le maintien de la biodiversité, les modalités de mise en œuvre d'une haie champêtre, le type de clôtures à constituer pour permettre le passage de la petite faune.

Il est aussi précisé les possibilités et modalités d'accueil de la biodiversité dans les jardins et les bâtiments : création de jardins d'oiseaux avec nichoir, mangeoire, accueil de la petite faune par des pratiques écologiques, limitant ou bannissant les pesticides et produits chimiques, retrait des pièges du jardin, création de passages pour la faune (bandes enherbées...) et de gîtes divers.

Cette OAP n°2 est complètement destinée à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, à l'échelle des grands espaces territoriaux et de la biodiversité associée, ainsi que des espaces plus restreints au sein du village et les bonnes pratiques à mettre en œuvre.

2.3 OAP n°3 : Créer un cadre de vie frais

Cette 3^{ème} OAP est à destination d'un meilleur cadre de vie des habitants, frais, permettra d'atténuer et d'adapter le village aux effets du changement climatique.

La première mesure est d'aménager un cadre de vie frais, arboré, en favorisant l'hydratation de la végétation au moyen de la gestion des eaux de ruissellement favorisant son infiltration au plus proche des végétaux. La limitation de l'imperméabilisation des sols, pour un maximum de sols perméables y participe,

tout comme la mise en œuvre de chemins de l'eau en surface (collecte et conduite des eaux de pluie vers les ouvrages de gestion collective au moyen de chemins de l'eau à ciel ouvert, type noue), et les possibilités d'infiltration sur les parcelles.

Ces principes de traitement de l'eau, associé aux plantations, participent également au retour des espèces sur site et au renforcement d'une biodiversité locale.

Cette OAP n°3 est complètement destinée à la préservation et l'amélioration du cadre de vie des habitants, de la gestion de l'eau et de la biodiversité.

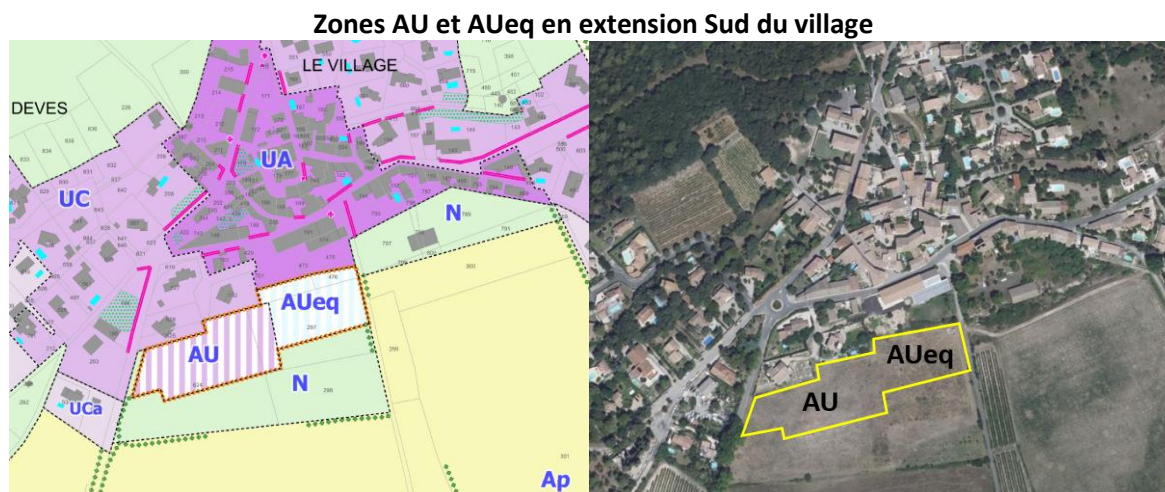
3. Analyse des incidences du PLU par thématique

3.1 Incidences sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

La procédure d'élaboration du PLU permet de classer en zone N et A respectivement 105,67 ha et 332,78 ha sur le territoire communal, pour un total de 438,41 ha sur les 462,3 ha du territoire, soit 94,8% du territoire.

La zone A fait l'objet d'un sous-secteur Ap (zone agricole à protéger en raison des qualités paysagères des terres agricoles). La zone N fait l'objet d'un sous-secteur Nr (zone naturelle pour équipements).

Après définition de l'enveloppe urbaine et analyse des besoins en logements (dans le tissu urbain et en extension urbaine), seule une zone AU en extension est prévue au Sud du village, pour l'accueil d'un lotissement de 10 logements, sur 0,67 ha, ainsi qu'une zone AUeq en extension pour un équipement sportif, culturel et de loisirs, de 0,44 ha, accolée à la zone AU à l'Est. A l'échelle communale, ce secteur en extension (AU et AUeq) correspond à moins de 0,25 % de la surface communale, en espace agri-naturel.



La volonté de préservation des ENAF énoncée au PADD à travers ses différents axes, se traduit, au-delà des zones N et A par des prescriptions graphiques permettant de protéger des secteurs surfaciques ou linéaires, pour motif écologique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi de nombreuses haies sont protégées et plusieurs boisements isolés en zone A, permettant de maintenir et renforcer la trame verte sur le territoire (maillage en pas japonais à travers la plaine agricole notamment).

Au règlement :

- En zone N, sont interdites toutes les constructions et installations autres que certaines autorisées sous conditions (extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, de manière mesurée, constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs) ;
- En secteur A, les constructions et installations sont autorisées sous conditions (constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs)
- En secteur Ap, sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles.

3.2 Incidences sur les cours d'eau et la trame bleue

Les cours d'eau et plus largement la trame bleue sont intégralement situés en zone N et A, avec zonage du PPRI reporté sur le règlement graphique (et dont le règlement propre s'applique, pour le Budel et le Ribansol). De plus, ils sont également préservés par l'intermédiaire des principes de l'OAP TVB.

3.3 Incidences sur les corridors écologiques

Les éléments du PLU n'ont pas d'incidences directes sur les corridors écologiques identifiés au SRCE et au SCoT (Nord-ouest et plaine agricole, quart Sud-est de la commune), avec classement de ces espaces en zone A et N, au-delà des possibilités limitées et maîtrisées des constructions indiquées dans le règlement de ces zones.

3.4 Incidences sur les sites Natura 2000

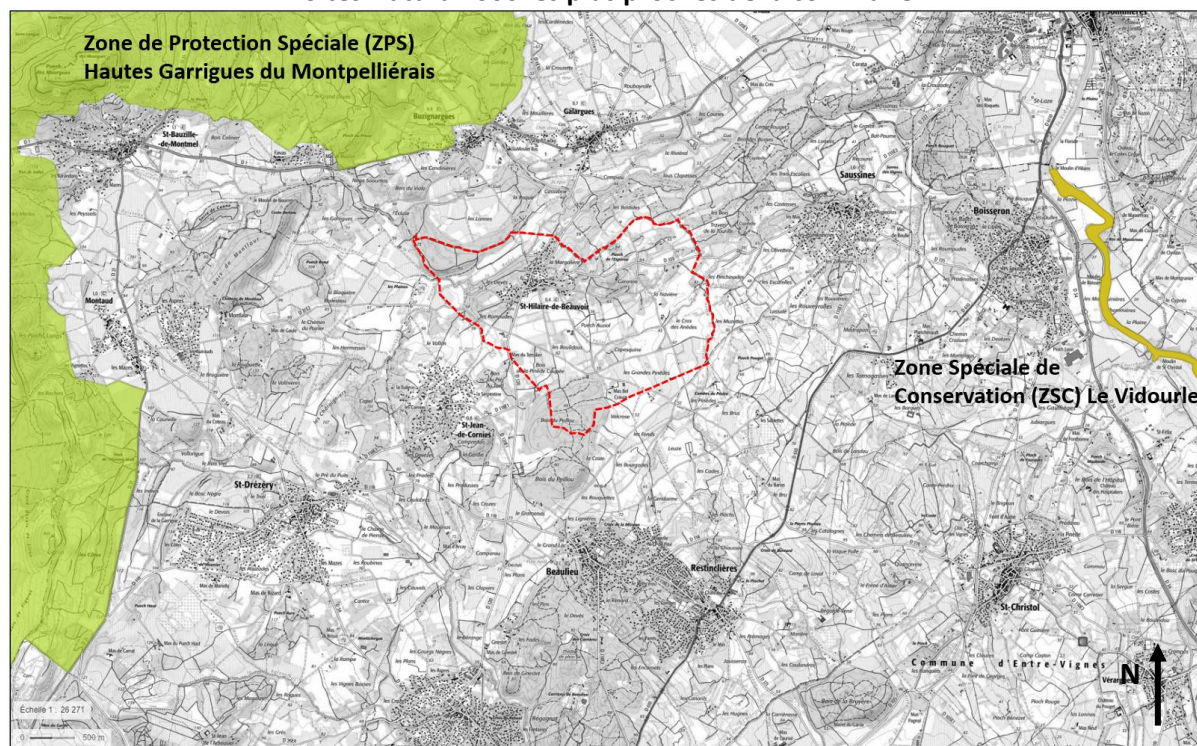
La commune n'est pas directement située au droit de sites Natura 2000. Les plus proches sites sont :

- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Hautes Garrigues du Montpelliérais » au Nord-ouest et à l'Ouest à environ 900 m (au Nord) ;
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Le Vidourle » à l'Est à environ 4 km.

Au regard de la distance de la commune aux sites Natura 2000 et par la limitation du développement de l'urbanisation dans le tissu urbain et en extension Sud du village, ...

Les modifications apportées par la procédure ne sont pas de nature à compromettre les objectifs de conservation des sites Natura 2000.

Sites Natura 2000 les plus proches de la commune



3.5 Incidences sur les consommations d'eau potable et les rejets d'eaux usées

L'accueil de nouvelles populations (+56 habitants envisagés à l'horizon 2033 d'après le PADD) va entraîner des consommations supplémentaires en eau et de nouveaux rejets d'eaux usées.

En termes d'eau potable, l'alimentation de la commune est assurée par le Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) qui a délégué, par contrat d'affermage, la production, le traitement, la distribution, la facturation de l'eau potable et la gestion des abonnés à Veolia Eau- RUAS à compter du 1er janvier 2010.

L'évaluation des besoins est estimée comme ceci :

	Habitants	Abonnés	Volume annuel vendu m ³ /an	Volume journalier moyen vendu m ³ /j	Volume journalier en pointe m ³
2024	440	202	22 895	63	132
2033	500	227	26 119	72	151
Différentiel	+ 60	+ 25	+ 3 134	+ 9	+ 19

Les ressources en eau disponibles sont constituées par plusieurs forages, dont celui de Peillou sur la commune au Sud, associées à ceux de Candinières et Bérange à St-Génies-des-Mourgues ou encore à ceux de Fontbonne/Mougère à Galargues, de Fontmagne à Castries et de la Crouzette à Castelnau-le-Lez. A l'échelle du syndicat l'alimentation en eau potable est aussi sécurisée par un achat d'eau au Syndicat du Pic Saint-Loup et à BRL pour la récente unité de potabilisation des Bouldious située sur la commune (en service depuis fin 2021).

Le projet d'augmentation de la population s'inscrit dans le cadre des augmentations des besoins liées aux objectifs d'urbanisation de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir pris en compte dans le schéma directeur du SMGC en 2016.

Le potentiel de production du secteur de Fontbonne permet d'ores et déjà d'assumer l'ensemble des besoins estimés à l'échelle 2033 du périmètre desservi en situation de pointe.

La mise en service de l'unité de traitement de l'eau brute à Saint-Hilaire de Beauvoir permet d'équilibrer les ressources et les besoins futurs en situation de pointe et de disposer d'une marge de sécurité en cas de défaillance d'un des sites de production.

A ce jour les ressources sont donc disponibles et permettent, à l'horizon du PLU, de couvrir les besoins des nouveaux arrivants.

Dans le même temps, l'amélioration du rendement du réseau d'adduction (constant depuis 2006, passant de 58,2% à 82,2%) permet une économie de production d'eau potable compensant en partie les besoins supplémentaires.

En termes de traitement des nouveaux rejets d'eaux usées, la commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEU) située au Nord, sur la commune de Galargues (en limites communales). Cette station est suffisamment dimensionnée à ce jour pour traiter les effluents communaux : avec un dimensionnement pour une charge maximale entrante de 500 Equivalents Habitants (EH), elle comprenait en 2023 une charge de pollution entrante moyenne d'environ 60% de ses capacités (le maximum a été atteint à 350 EH en 2016-2017).

Les données d'autosurveillance déclarées en 2023 et 2024 font apparaître :

- Une charge hydraulique qui est de l'ordre de 50 m³/j. Le taux de charge hydraulique moyen est de 42%.
- Une charge organique pour 2023 de l'ordre de 18 Kg de DBO5 et 12 Kg de DBO5 pour 2024. Le taux de charge organique moyen est de 52% soit 260 EH.

Les rejets supplémentaires pour 56 équivalents-habitants supplémentaires pourront donc être pris en charge par la station de traitement (dans le cadre d'un raccordement de toutes les nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement).

3.6 Incidences sur le paysage et le patrimoine

En l'absence de monument historique inscrit ou classé, ainsi que de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), l'élaboration du PLU n'a pas d'incidences sur la protection du patrimoine remarquable.

Également, en l'absence de site inscrit ou classé au titre du paysage, l'élaboration du PLU n'a pas d'incidences sur la protection de celui-ci.

Les grandes unités paysagères communales et intercommunales, ne sont pas impactées directement par l'élaboration du PLU, qui porte principalement sur les zones urbaines (densification par renouvellement urbain) et par l'extension maîtrisée au Sud (1,15 ha de zone AU en espace agricole) en continuité de l'urbain. Hormis cette extension, la plaine agricole est préservée :

- Par le classement en secteur Ap d'une partie de la zone agricole, à protéger en raison des qualités paysagères des terres agricoles, sur 193,01 ha soit 58% de l'espace agricole.
- Par un règlement adapté, autorisant les constructions et installations sous conditions, ou interdisant toutes les constructions et installations nouvelles en zone Ap.

Les espaces naturels situés sur les Puechs (Nord), ainsi que le bois du Peillou au Sud, constitutifs du paysage communal, sont aussi préservés par le classement en zone N, interdisant notamment toutes les constructions et installations autres que certaines autorisées sous conditions.

Au règlement graphique, par l'utilisation de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, une partie du patrimoine arborée est protégée (arbres et parcs en centre urbain principalement). L'article L151-23 du même code, utilisé pour protéger les éléments naturels pour motif écologique (nombreuses haies et boisements isolés hors zone N) participent à la préservation des paysages communaux.

A l'échelle de l'OAP, la lisière des deux secteurs AU est traitée par la plantation d'un massif arbustif.

Le PADD conforte la préservation paysagère du territoire, comme identité rurale de la commune, particulièrement à travers l'axe 1 « Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigue » :

- 1.1 Préserver les trames de paysages emblématiques constitutive de la trame verte bleue de la commune
- 1.2 Préserver les vues et les panoramas de découverte du paysage emblématique et du village
- 1.3 Valoriser le rapport entre l'espace urbain et son environnement en dessinant la nouvelle limite paysagère du village
- 1.4 Pérenniser la diversité de l'activité agricole

3.7 Incidences sur les sols pollués et les déchets

La procédure d'élaboration ne concerne pas les sols pollués.

L'élaboration du PLU n'a pas d'incidences sur les sols mais entrainera à termes et indirectement une production supplémentaire de déchets en raison de l'accueil de nouvelles populations (+56 habitants à l'horizon 2033), dans l'hypothèse d'une production équivalente à l'existant par personne.

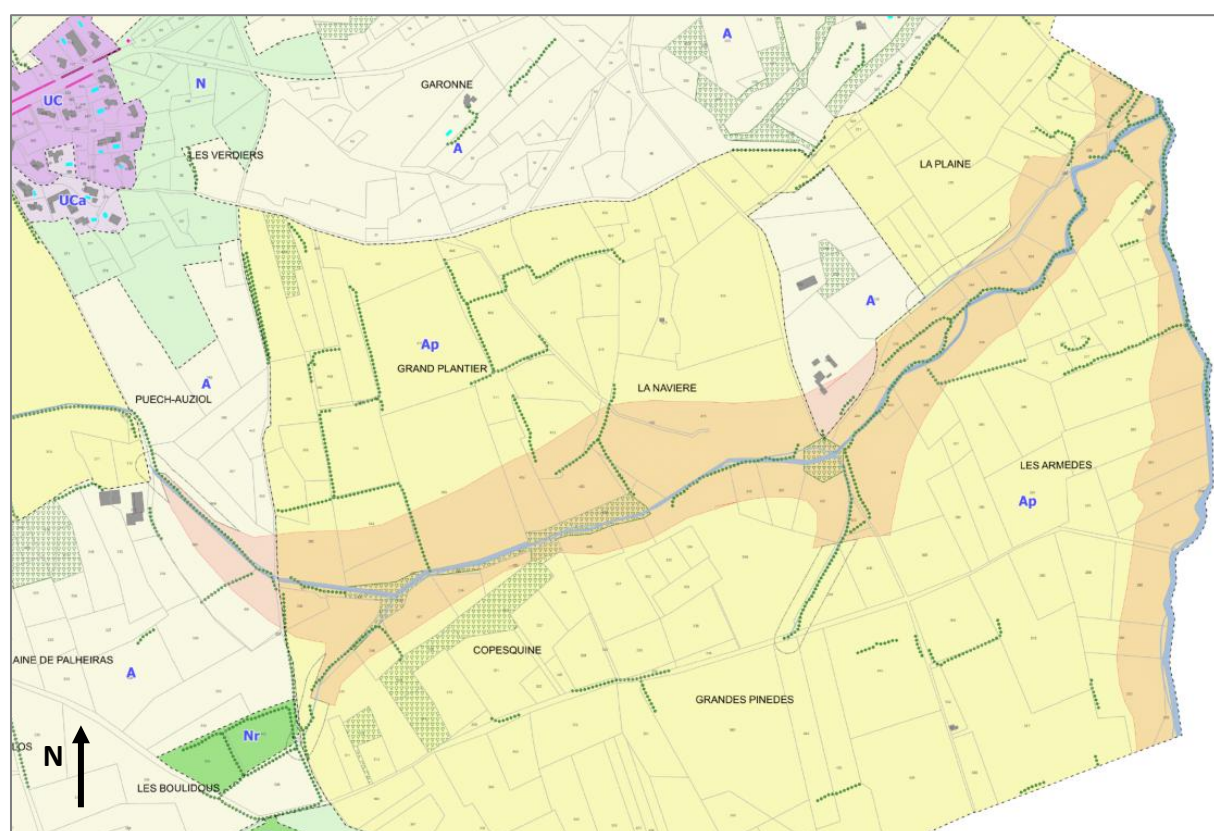
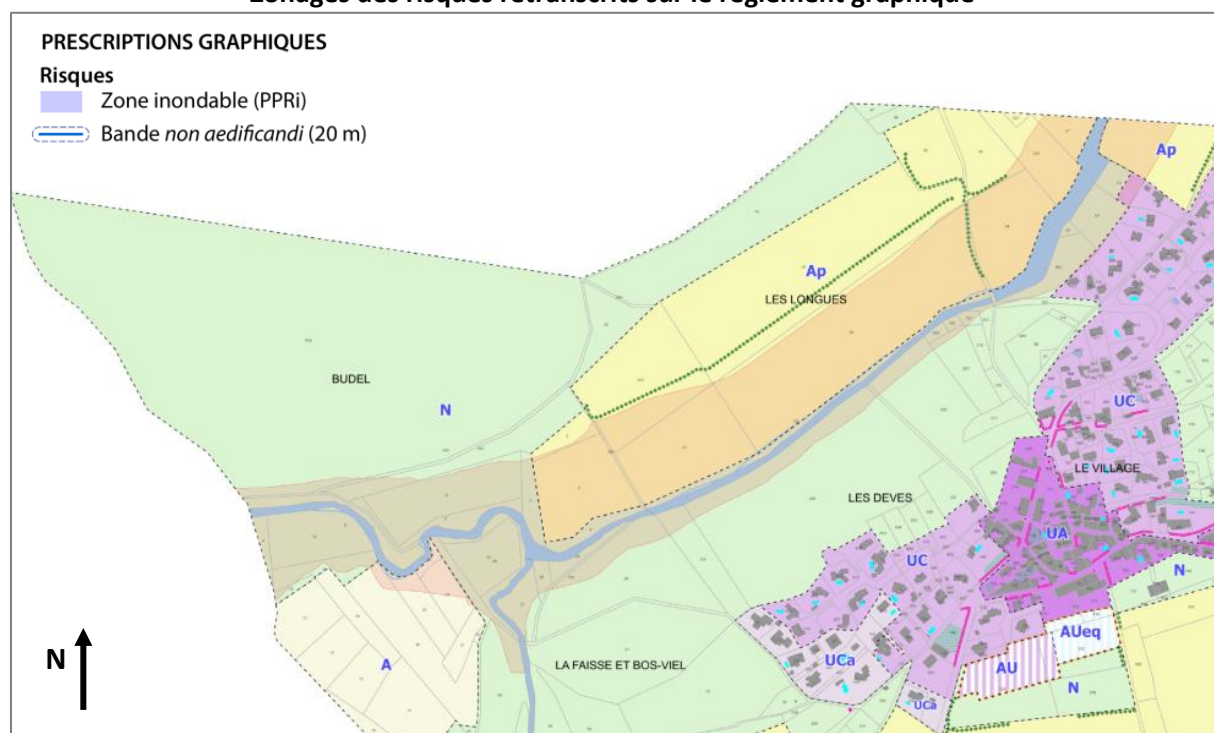
A ce jour, la collecte et le traitement des déchets ménagers s'effectue par la Communauté de Communes du grand Pic Saint-Loup.

3.8 Incidences sur les risques

L'élaboration du PLU intègre la prise en compte des risques par :

- Le report sur le règlement graphique des zones inondables du PPRI.
- Le règlement écrit, par zone, renvoyant aux dispositions réglementaires des PPRI s'appliquant au territoire.

Zonages des risques retranscrits sur le règlement graphique



Le PADD, à travers son axe 1, œuvre pour assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels (1.5).
Le PLU prend donc largement en considération les risques.

3.9 Incidences sur l'air, l'énergie et le climat

L'élaboration du PLU a des effets directs sur l'air, l'énergie et le climat, mais de manière sensiblement limitée au regard de ses objectifs à longs termes. En effet, avec un accueil de nouvelles populations (+56 habitants à l'horizon 2033, 29 logements), le PLU entrainera une certaine artificialisation des sols (en renouvellement urbain et en extension), de nouvelles constructions, une augmentation des déplacements dont une partie motorisée, amenant à des rejets nouveaux de gaz à effet de serre.

Toutefois, l'accueil envisagé de plus de la moitié de la population en centre urbain (19 logements contre 10 en extension) permet de contenir l'étalement urbain qui s'opérerait probablement sur de plus grandes superficies aux effets climatiques plus conséquents en cas d'un développement urbain exclusivement par extension.

Le règlement prévoit la préservation des haies repérées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégées, permettant de garantir, partiellement, le maintien du stock de CO2 capté. Dans les différentes zones U et AU du PLU, le règlement précise que dans le cadre de projets d'aménagement ou de constructions, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive.

Le règlement, à travers les dispositions applicables aux éléments protégés, permet la préservation des boisements isolés et des haies repérés au règlement graphique (par exemple, la destruction des haies repérées au règlement graphique est interdite, en dehors de cas précis limités : création d'un accès, notamment pour les engins agricoles, lorsqu'aucune autre solution n'est possible ; dans le cadre de la mise en œuvre de travaux ayant un caractère d'intérêt général ; ou si motifs liés à l'état phytosanitaire des sujets ou des motifs de sécurité publique).

En matière d'énergie et de climat, le PADD encourage le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie (dispositif solaire en particulier).

En synthèse, l'élaboration du PLU entraîne, vis-à-vis de l'environnement, des effets issus principalement :

- De la consommation d'espace agri-naturel : en effet le PLU prévoit une extension urbaine d'1,11 ha environ, à destination résidentielle pour 0,67 ha (10 logements) et sportif et de loisirs pour 0,44 ha.

Cependant, cette consommation d'espace est maîtrisée car :

- Elle est envisagée, à travers la zone AU, dans un but de modération de la consommation foncière de -50% par rapport à la décennie précédente (dans l'objectif d'application des modalités du Zéro Artificialisation Nette pour la période 2021-2031)
- Elle répond aux besoins d'espaces après densification urbaine (production envisagée de 19 logements dans le tissu urbain existant soit près de 2/3 des besoins en logements totaux à l'horizon du PLU)
- Elle est faite en continuité de l'urbain existant et sur des espaces à enjeu moins significatif en comparaison avec d'autres secteurs naturels à enjeu plus fort sur la commune (et hors site Natura 2000, ZNIEFF, hors TVB identifiée au SCoT).

L'impact de consommation d'espace a donc été réduit par rapport à une proportion en extension urbaine plus importante.

- De la consommation de ressources et de nouveaux rejets : la nouvelle population sera consommatrice de ressources (eau, énergie) et entrainera des rejets nouveaux (eaux usées, déchets).

Néanmoins, au regard de la disponibilité des ressources en eau et des capacités de traitement des eaux usées par la station, l'adéquation besoins/ressources/traitement est assuré pour les environ 56 nouveaux arrivants envisagés à l'horizon du PLU. En termes d'énergie, l'augmentation des consommations pourra être en partie compensée par un développement des énergies renouvelables par les habitants.

4. Mesures environnementales de la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC)

Pour pallier les quelques effets sur l'environnement, le PLU prend de multiples dispositions afin de les atténuer et répondre ou tenir compte des enjeux environnementaux définis dans l'état initial de l'environnement :

- Des objectifs affirmés dans le PADD, de préservation de l'environnement par l'affirmation de l'identité rurale de la commune, aux milieux diversifiés (plaine agricole et garrigues), ainsi que par une modération de la consommation d'espace ;
- Une seule zone d'extension urbaine, qui accueillera le résiduel de logements qui n'a pu être réalisé dans le tissu urbain, soit environ 1/3 des logements prévisionnels à l'horizon du PLU ;
- Des principes d'aménagement énoncés dans les OAP (OAP n°1) intégrant la zone AU résidentielle, la zone AUeq pour l'équipement sportif et culturel, et s'étendant sur la mairie et les quelques habitations adjacentes, pour un périmètre d'application cohérent d'un développement maîtrisé du village vers le Sud (préservation des vues et des panoramas sur la plaine au Sud, caractérisation paysagère de la nouvelle limite du village) ;
- La réalisation d'une OAP TVB, identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sur la commune, en continuité de la TVB intercommunale, dont les milieux sont à préserver et leur fonctionnalité à renforcer. Cette OAP traite également les interfaces entre l'emprise urbaine et les espaces naturels ou agricoles, ainsi que la nature en ville (possibilité d'accueil de la biodiversité dans le village) ;
- La réalisation d'une OAP pour un cadre de vie frais et gérant l'eau ;
- La protection d'arbres, parcs et jardins remarquables, ainsi que de boisements isolés et de haies par identification au règlement graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, associés à des prescriptions de protection au règlement écrit (conservation des boisements isolés, interdiction de destruction des haies sauf cas particuliers limités) ;
- Le classement d'importantes surfaces naturelles et agricoles en zone N et A, représentant 438,44 ha soit 94,8 % du territoire, préservant ces secteurs d'importantes urbanisations (constructions limitées), et particulièrement une zone Ap de protection de la zone agricole (193,01 ha : 58% de l'espace agricole et 41,7 % du territoire communal) ;
- Un règlement ambitieux notamment sur le traitement et la prise en compte des zones à risques et des extensions ou constructions possibles en zone A et N, ou encore par l'affichage de coefficients de pleine terre de 20 à 30 % selon les zones U.

Ainsi globalement, les incidences sur l'environnement, bien que caractérisées, sont peu notables à l'échelle du territoire communal et résultent de la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement au sein des pièces du PLU et à travers son élaboration ayant permis un développement maîtrisé de l'urbanisation, majoritairement par renouvellement urbain.

5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du plu sur l'environnement

L'article R104-18 prévoit la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Pour suivre ces indicateurs, la commune s'appuiera sur les ressources internes mais également sur les données des autres acteurs territoriaux disposant d'outils et de données mobilisables (syndicat mixte Garrigues Campagne, Communauté de communes...).

Enjeu environnemental	Indicateur de suivi	Sources	Etat initial et/ou T0	Fréquence de suivi
Milieu naturel	Etat des connaissances des milieux naturels et leurs qualités des milieux naturels, Etat des corridors écologiques ;	DREAL Occitanie ;	Etat des ZNIEFF et de la TVB dans l'état initial du PLU	Annuelle
Etalement urbain	Part des nouveaux logements en renouvellement urbain	Données communales (permis accordés)	A définir d'après données communales, puis différentiel entre T0 (2025) et Tn	Annuelle
Performance énergétique	Nombre d'autorisation de travaux énergétiques	Données communales	A définir d'après données communales, puis différentiel entre T0 (2025) et Tn	Annuelle
Risques	Nombre et superficie de constructions en zone d'aléa feu de forêt	Données communales (permis accordés) et cadastrale	A définir d'après données communales, puis différentiel entre T0 (2025) et Tn	Annuelle
Espaces naturels et agricoles	Changement de destination du bâti en zone naturelle	Données communales	0	Annuelle
Agriculture	Nombre de nouvelles exploitations agricoles	Données communales ; Recensement Général Agricole (RGA)	8 exploitations agricoles en 2020 (en baisse : 13 en 2010, -38,5%)	Annuelle
	Surface agricole utile		196 ha en 2020 (en baisse : 223 ha en 2010, -12,1 %)	Annuelle
Ressources en eau	Quantité d'eau consommée par an au regard des ressources disponibles	Rapport annuel du délégataire eau potable – Données SMGC	22 985 m ³ d'eau vendus pour 202 abonnés en 2023 (habitants desservis estimés : 442)	Annuelle
	Volumes des pertes en eau	Rapport annuel du délégataire eau potable – Données SMGC	1 050 825 m ³ à l'échelle du syndicat en 2023	Annuelle
	Rendement du réseau	Rapport annuel du délégataire eau potable – Données SMGC	83,3 % en 2023 sur l'ensemble du réseau du syndicat	Annuelle

Enjeu environnemental	Indicateur de suivi	Sources	Etat initial et/ou T0	Fréquence de suivi
Traitement des eaux usées	Quantité d'eau usée traitée par an au regard des capacités effectives de la station / Charge maximale en entrée	Rapport du SMGC - Données portail de l'assainissement	Charge maximale en entrée de 308 EH en 2023	Annuelle
	Conformité des équipements et de la performance de la station	Rapport du SMGC - Données portail de l'assainissement	Conformité réglementaire en équipement en 2023 Non-conformité réglementaire en performance en 2023	Annuelle