



Département de l'Hérault - Commune d'Assas

Mairie d'Assas - 2, avenue de Castries
34 820 Assas
04 99 62 22 00

PLU

**1^{ère} modification simplifiée
du
PLAN LOCAL D'URBANISME**



Pièce I. Rapport de Présentation

Document complémentaire approuvé le 10/07/2020



Commune d'Assas

Commune d'Assas - 2, avenue de Castries - 34 820 Assas - 04 99 62 22 00

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :

Agence ROBIN & CARBONNEAU > Mandataires, urbanisme et architecture
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr



Nicolas MAZARD > Géographe-Urbaniste



Normeco > Environnementaliste



Sommaire

PRÉAMBULE	4		
Contexte	4	Incidences sur le réseau routier et les déplacements	19
Objets de la première modification simplifiée	5	Incidences sur le logement et la mixité sociale	19
Procédure de modification simplifiée	6	Incidences sur le développement économique et les services publics	20
		Incidences sur les risques et nuisances	20
		Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	20
		Incidences sur le paysage, l'architecture et le patrimoine	20
LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	9		
Modification du rapport de présentation (pièce I)	9		
Modification du règlement (pièce III)	9		
Modification du zonage (pièces IVa et IVb)	17		
Modification de la liste des emplacements réservés (pièce IVc)	18		
Modification des autres annexes informatives (pièce Vc)	18		
LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION	19		
Incidences sur les capacités d'accueil du PLU	19		
Incidences sur les équipements et services communaux/intercommunaux	19		
		LES INCIDENCES DE LA PREMIÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	21
		Contexte réglementaire	21
		Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement	21
		Trame verte et bleue	21
		Natura 2000	21
		Autres thèmes environnementaux	22
		Conclusion	22



PRÉAMBULE

1. Contexte

Le présent document a pour objet de compléter le Rapport de présentation du PLU approuvé en 2017.

Il présente les modifications apportées audit PLU à l'occasion de la première modification simplifiée, prise par arrêté en date du 9 janvier 2020, conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.



Bourg historique d'Assas - Google Earth

Situation géographique

La commune d'Assas est située à une dizaine de kilomètres au Nord de Montpellier, dans la région Occitanie, dans le département de l'Hérault. S'étalant sur plus de 1900 hectares, elle est peuplée de 1510 habitants¹.

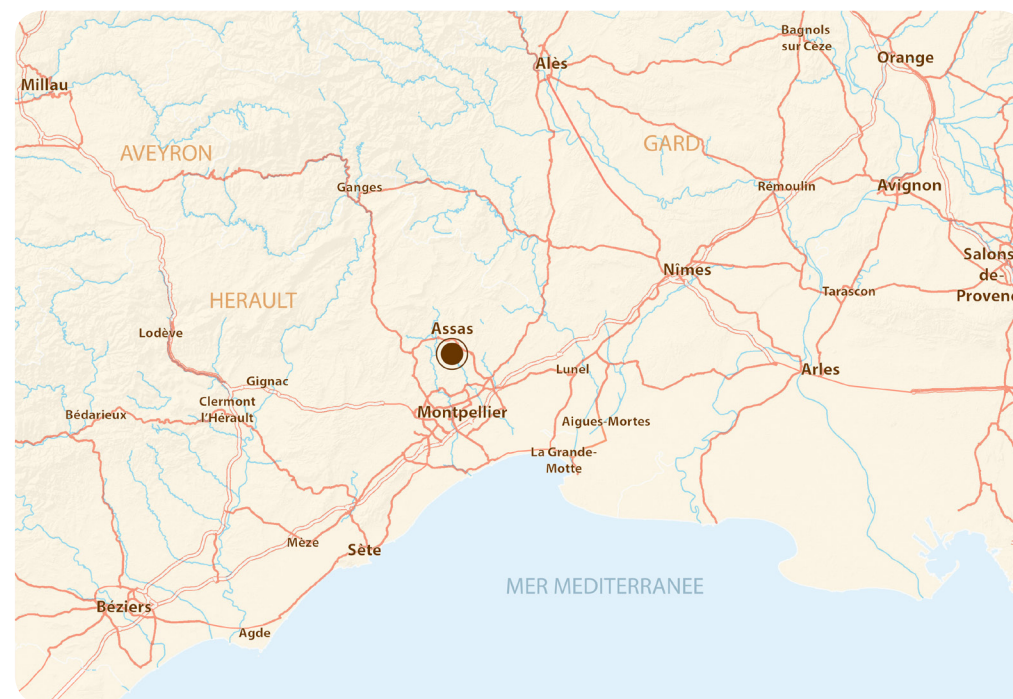
Occupation du sol

Le territoire communal est occupée par² :

- 54% de forêts et milieux semi-naturels
- 36,3% d'agriculture
- 9,7% de surface artificialisée

¹ Source : INSEE, 2016

² Source : CCGPSL



Situation de la commune d'Assas - OSM, NASA (SRTM), DGI cadastre



2. Objets de la première modification simplifiée

La révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Assas a abouti à l'élaboration du PLU, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2017.

A la suite de l'arrêté du 9 janvier 2020, le PLU va subir sa première évolution : Première modification simplifiée. Celui-ci prescrit différentes modifications.

Objet 1 : L'adaptation de deux articles du sous-secteur 2AU1ah

Les articles 10 et 12 de la zone 2AU se voient modifiés en ce qui concerne :

- Le stationnement de la résidence seniors, qui avait été considérée, à tort, comme de l'hébergement hôtelier alors qu'il s'agit d'un logement.
- La hauteur des constructions dont la définition était ambiguë.

Objet 2 : L'autorisation d'implantation de panneaux solaires sur toiture en zone Ae

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation de panneaux solaires n'était autorisée que sur une surface de 20% de la toiture. Mais une nouvelle disposition propre au sous-secteur Ae permettra aux bâtiments industriels à toit plat d'accueillir des panneaux solaires sur la totalité de la toiture, sous certaines conditions.

Objet 3 : L'autorisation d'extension limitée de constructions et d'installations nécessaires à des équipements collectifs en zone A

Afin de pouvoir répondre au projet d'agrandissement de la caserne des pompiers de la commune, les extensions, sous certaines conditions, seront désormais autorisées en zone A.

Objet 4 : La correction d'erreurs matérielles et/ou d'ambiguïtés du règlement du PLU

Il s'agit d'apporter des modifications à certaines règles qui peuvent engendrer des difficultés lors de l'instruction des dossiers :

- Les divisions parcellaires qui pouvaient contrevenir à certaines règles.

- Les extensions des constructions qui n'étaient pas interdites en zone N.
- Les périmètres des Plans d'Aménagement d'Ensemble qui n'étaient pas intégrés.

Objet 5 : La suppression d'une réserve foncière

A la suite de la décision du Tribunal Administratif de Montpellier du 3 octobre 2019, l'emplacement réservé n°19 portant sur la création d'une voie de liaison inter-quartier doit être supprimée.



3. Procédure de la modification simplifiée du PLU

Le choix de la procédure

→ Article L153-31

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

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

- 1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

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

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

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

→ Article L153-36

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Les ajustements conduisent à la modification du règlement. Ainsi, la commune d'Assas peut légitimement recourir à la procédure de modification.

→ Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Les modifications ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.



→ Article L153-31

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Ne s'agissant que de corrections mineures, qui ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre général du PLU, le choix de procédure de modification s'est portée sur celle simplifiée, définie à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

En ce sens, le règlement (pièces écrites et graphiques) sera modifié.

La procédure de modification sera conduite conformément aux articles L153-36 à L 153-40 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

Le déroulement de la procédure (Rappel des articles du Code de l'Urbanisme)

Article 153-37

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article 153-38

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et

la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-46

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une



justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 (extrait)

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil

municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

La modification du PLU concerne les pièces suivantes du dossier :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement (objets 2, 3 et 4)
- Le plan de zonage (objet 1),
- La liste des emplacements réservés (objet 1)
- Les annexes (objet 4).

les conséquences et les mesures prises pour y remédier.

Dans le cadre d'une modification du PLU, le rapport de présentation initial est conservé et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

1. Modification du rapport de présentation (pièce I)

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

Si ces changements ont des incidences sur les autres rubriques du rapport de présentation, notamment en matière d'environnement, le rapport de présentation complémentaire expose

2. Modification du règlement (pièce III)

Plusieurs articles du règlement du PLU ont fait l'objet d'un ajustement (cf. Tableau ci-dessous et pages suivantes).



Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
CARACTÈRE DE LA ZONE > Description (...) Le secteur 2AU2 se divise en trois sous-secteurs : - 2AU2a, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat collectif, - 2AU2b, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat intermédiaire, - 2AU2c, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat individuel groupé. (...)	CARACTÈRE DE LA ZONE > Description (...) Le secteur 2AU2 se divise en trois sous-secteurs : - 2AU2a, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat collectif, - 2AU2b, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat intermédiaire, - 2AU2c, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat individuel groupé. La partie du secteur 2AU2b dit de la Frenaie est soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU), suite au jugement n°1801773 du 3 octobre 2019 du Tribunal Administratif de Montpellier. Ceci en attente du jugement d'appel de la Cour Administrative d'Appel de Marseille. (...)

Il s'agit de prendre acte de la décision du Tribunal Administratif de Montpellier du 3 octobre 2019 qui annule la partie du secteur 2AU2b située en rive droite du Valat de la Fontaine. Le règlement national d'urbanisme doit s'appliquer, jusqu'au jugement d'appel de la Cour Administrative d'Appel de Marseille. Cette modification du règlement répond à l'objet 4 de l'arrêté du 9 janvier 2020 et permet d'informer le public sur la règle applicable en l'attente du jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille.



Zone 2AU

Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
Article 10 : Hauteur maximum des constructions <u>1) Définition de la hauteur :</u> <i>Dans le secteur 2AU1 :</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux d'aménagement. <i>Dans les secteurs 2AU2, 2AU3 et 2AU4 :</i> La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.	Article 10 : Hauteur maximum des constructions <u>1) Définition de la hauteur :</u> <i>Dans le secteur 2AU1 :</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux d'aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseur et autres superstructures exclus. <i>Dans les secteurs 2AU2, 2AU3 et 2AU4 :</i> La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseur et autres superstructures exclus.

Objectif / justification

Dans le secteur 2AU1, l'ancienne règle ne permettait pas de définir la hauteur des constructions. Il s'agit d'une ambiguïté que l'objet 4 de l'arrêté du 9 janvier 2020 vise à corriger. Avec cette nouvelle formulation, il n'y a plus d'ambiguïté concernant le calcul, certains éléments y sont exclus, permettant ainsi aux bâtiments d'accueillir sur leurs toits des édifices techniques, tels qu'une cage d'ascenseur par exemple. Ceci répond à l'objet 1 de l'arrêté du 9 janvier 2020.

Cette nouvelle disposition garantit la limitation des incidences sur le paysage et les perspectives urbaines aux abords du centre-bourg patrimonial puisque la zone se situe dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques (château). Il est à noter que l'architecte des bâtiments de France conserve un droit de regard sur les projets dans ce secteur.

De plus, elle est compatible avec les orientations du PADD (pièce II du PLU initial) puisqu'elle répond à l'axe 1 visant à préserver et mettre en valeur le patrimoine et les paysages et notamment la protection des vues et des grandes entités paysagères.



Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
Article 12 : Stationnement des véhicules <u>1) Prescriptions générales :</u> (...) Il est exigé : Pour les constructions à usage d'habitation : - 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ; - 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher ; Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : - 1 place de stationnement pour 4 chambres. (...)	Article 12 : Stationnement des véhicules <u>1) Prescriptions générales :</u> (...) Il est exigé : Pour les constructions à usage d'habitation : - Dans l'ensemble de la zone 2AU à l'exception du sous-secteur 2AU1ah : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher ; - Dans le sous-secteur 2AU1ah : un minimum d'1 place de stationnement pour 4 logements. (...)

Lors de l'élaboration du PLU, l'accueil d'une résidence senior, dans la zone 2AU, était mentionné dans le rapport de présentation et dans l'OAP des Crouzets. Toutefois, elle était identifiée comme de l'hébergement hôtelier. Il s'agit d'une erreur matérielle que l'objet 4 de l'arrêté du 9 janvier 2020 vise à corriger. En effet, les résidences seniors sont considérées comme du logement. Une disposition spécifique au sous-secteur 2AU1ah permet de réglementer différemment le stationnement de cet établissement, puisque celui-ci n'a pas les mêmes besoins que sa destination d'urbanisme de rattachement qui se trouve être « habitat ».

Cette disposition entre dans le cadre des orientations du PADD (pièce II du PLU initial) puisqu'il prévoit dans son axe 3 l'accueil de nouveaux habitants, et notamment l'amélioration de la mixité du parc de logement, en accueillant une population empreinte de mixité sociale et générationnelle.



Zone A

Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières <u>Dans l'ensemble de la zone A :</u> - La création de surface de plancher à usage d'habitation (H) par changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques. - La création de surface de plancher à usage de commerce ou d'artisanat (C/A) par changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques. - Les antennes relais dans les périmètres expressément identifiés sur les documents graphiques.	Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières <u>Dans l'ensemble de la zone A :</u> - La création de surface de plancher à usage d'habitation (H) par changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques. - La création de surface de plancher à usage de commerce ou d'artisanat (C/A) par changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques. - L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les antennes relais dans les périmètres expressément identifiés sur les documents graphiques.

Objectif / justification

Pour répondre au projet d'extension de la caserne des pompiers, une disposition a été ajoutée à l'article 2. L'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est désormais autorisée en zone A mais sa superficie est toutefois limitée, vis-à-vis d'autres projets qui pourraient émerger ailleurs. Ceci répond à l'objet 3 de l'arrêté du 9 janvier 2020.

Cette disposition ne contrevient pas aux orientations du PADD (pièce II du PLU initial) puisqu'elle répond à son axe 3 visant à accueillir de nouveau habitants et notamment à la nécessité de mise en adéquation des équipements avec l'accueil d'une nouvelle population.



Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
Article 11 : Aspect extérieur <u>4) Édicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc. :</u> Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 20% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.	Article 11 : Aspect extérieur <u>4) Édicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc. :</u> Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. Lorsqu'ils sont placés sur les toitures plates ou à faible pente, les panneaux solaires doivent être cachés par une remontée d'acrotère. Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ae, la surface des panneaux solaires ne peut excéder 20% de la surface du pan de toiture qui les reçoit ou de la toiture terrasse. Dans le secteur Ae, la surface des panneaux solaires peut couvrir l'ensemble du pan de toiture qui les reçoit, ou l'ensemble de la toiture terrasse.



Zone N

Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières <u>Dans l'ensemble de la zone N :</u> - La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.	Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières <u>Dans l'ensemble de la zone N :</u> - Le confortement et l'amélioration, sans extension, des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Objectif / justification

Le terme « confortation » étant un néologisme ambigu, la nouvelle rédaction vient préciser que le « confortement » des constructions existantes, qui est admis, ne tolère pas d'extension. Les possibilités de modification des constructions existantes en zone Nh étant limitées, il est apparu nécessaire d'en faire de même pour les constructions existantes en zone N. Ceci répond à l'objet 4 de l'arrêté du 9 janvier 2020 qui vise à réparer les erreurs matérielles et les ambiguïtés du règlement.

De plus, cela s'accorde avec l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prescrit dans le PADD (pièce II du PLU initial), dans son axe 6 visant à préserver l'environnement et à prendre en compte les risques naturels..



Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
Article 5 : Caractéristiques des terrains	Article 5 : Caractéristiques des terrains
Non réglementé.	Lors d'une division parcellaire, la parcelle mère et les lots issus de la division doivent respecter les dispositions du PLU : une division parcellaire ne doit pas concourir à ce que la parcelle mère et le bâti qui l'occupe enfreignent les règles du PLU ; et lorsque le bâti existant contrevient à des dispositions du PLU, la division foncière ne doit pas accroître ces manquements.

Le règlement du PLU ne prévoyait pas de dispositions réglementant les divisions parcellaires. Ainsi, ceci aurait pu créer des ambiguïtés, qui auraient pu contrevenir aux objectifs recherchés par la mise en oeuvre des règles du PLU. Dans le but de répondre à l'objet 4 de l'arrêté du 9 janvier 2020, l'article 5 de l'ensemble des zones du PLU est complété.

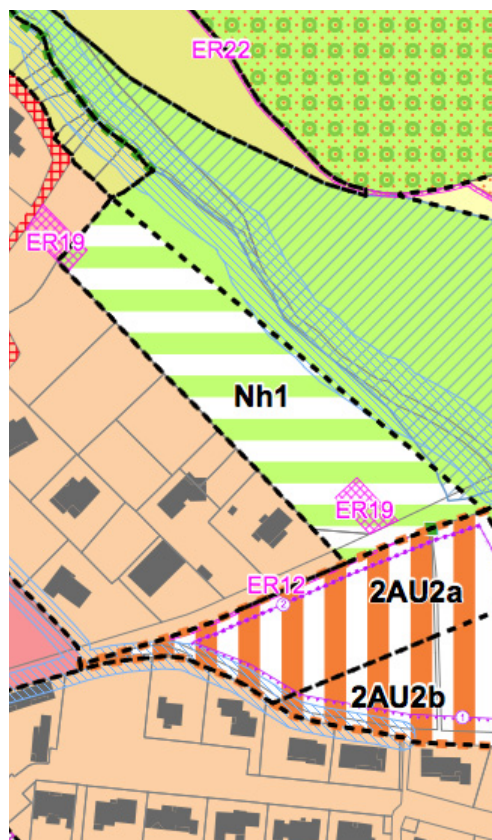
Le respect des règles du PLU sont l'expression de l'ensemble des orientations du PADD (pièce II du PLU initial).



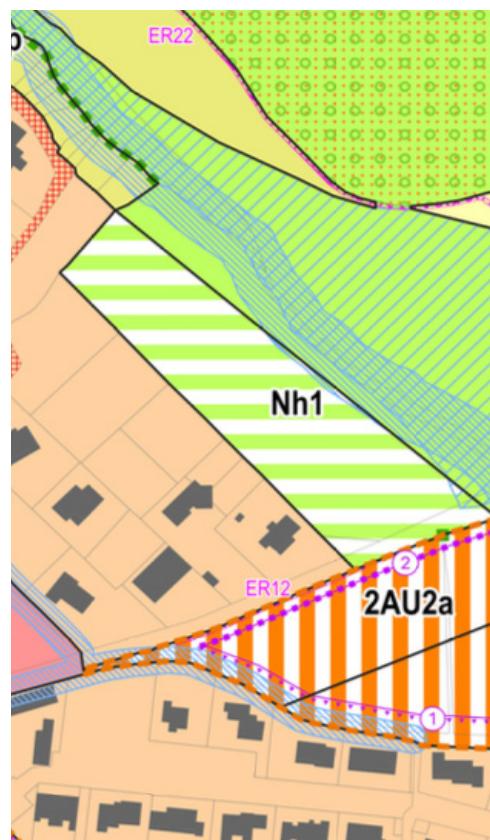
3. Modification du zonage (pièces IVa et IVb)

L'emplacement réservé n°19 d'une superficie de 858 m² portant sur les parcelles E648 et E1280 est supprimé, tel que prévu par l'objet 5 de l'arrêté du 9 janvier 2020. Scindé en deux, il constituait une amorce pour la création d'une voie de liaison inter-quartier.

En application de la décision n°1801773 du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 3 octobre 2019, l'emplacement réservé n°19 est supprimé.



Avant modification



Après modification



4. Modification de la liste des emplacements réservés (pièces IVc)

L'emplacement réservé n°19 est supprimé de la liste de tous les emplacements réservés prévus dans le PLU, en cohérence avec l'ajustement des documents graphiques du règlement.

ER18	- 162 m ² - 222 m ²	- D55 - D61	Commune	Élargissement du chemin de service - «Truc de Brun»
ER19	- 305 m ² - 553 m ²	- E648, E1280 - E1280	Commune	Amorces pour la création d'une voie de liaison inter-quartiers
ER20	290 m ²	C49, C423, C568	Commune	Amorce de voie pour liaison vers le rond point de la cave

Avant modification

ER18	- 162 m ² - 222 m ²	- D55 - D61	Commune	Élargissement du chemin de service - «Truc de Brun»
ER19				Supprimé dans le cadre de la première modification simplifiée du PLU
ER20	290 m ²	C49, C423, C568	Commune	Amorce de voie pour liaison vers le rond point de la cave

Après modification

5. Modification des autres annexes informatives (pièce Vc)

La liste des annexes est complétée par une cartographie des périmètres des Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE) qui étaient mentionnés dans le dossier du PLU sans y être

matériellement identifiés. Ceci répond ainsi à l'objet 4 de l'arrêté du 9 janvier 2020.



LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION

La première modification simplifiée du PLU de la commune d'Assas ne porte que sur des ajustements mineurs, n'impactant pas les effets attendus du PLU.

1. Incidences sur les capacités d'accueil du PLU

La première modification simplifiée du PLU ne renforce pas significativement le droit à construire et n'a donc pas d'incidence sur les capacités d'accueil du PLU.

En revanche, en adaptant les règles de stationnement, elle garantit l'implantation d'une résidence senior, en faveur de la mixité générationnelle, une des volontés du PADD.

2. Incidences sur les équipements et services communaux/ intercommunaux

→ A l'échelle communale :

Puisque les capacités d'accueil du PLU ne sont pas modifiées par la première modification simplifiée du PLU, les équipements et services communaux et/ou intercommunaux ne subiront pas d'accroissement des besoins.

→ A l'échelle de la zone A :

La règle permettant l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concerne essentiellement l'extension de la caserne des pompiers.

Les besoins en eau potable ne seront pas augmentés, il s'agit d'un équipement déjà en place sur le territoire.

De plus, cet équipement est déjà doté d'un dispositif d'assainissement non-collectif, qui fera

l'objet d'une adaptation. L'assainissement des eaux usées n'est donc pas impacté.

3. Incidences sur le réseau routier et les déplacements

→ A l'échelle communale :

Les capacités d'accueil du PLU n'étant pas modifiées par la première modification simplifiée du PLU, le réseau routier et les déplacements sur le territoire ne sont pas impactés.

→ A l'échelle de la zone A :

L'extension de la caserne des pompiers n'engendre pas de nouveaux besoins en desserte, celle actuellement déjà en place étant suffisante.

→ A l'échelle du sous-secteur 2AU1ah :

Aussi, la règle modifiant le stationnement de la résidence senior permet de se mettre en

accord avec les besoins des usagers de ce type d'équipement. En parallèle, cela réduit l'empreinte du stationnement résidentiel dans les espaces publics. Ceci répond en tout point aux orientations du PADD.

4. Incidences sur le logement et la mixité sociale

Les objets de la première modification simplifiée du PLU n'engendrent pas d'incidences sur le logement et la mixité sociale.

Au contraire, l'accueil d'une résidence senior permet à la commune de diversifier son parc de logement, en faveur de la mixité générationnelle, conformément aux orientations du PADD.



5. Incidences sur le développement économique et les services publics

Avec l'arrivée de nouveaux habitants prévus par le PADD, les équipements et services publics doivent s'adapter. Ainsi, l'extension de la caserne des pompiers répond aux besoins du territoire et à une nécessaire mise en adéquation des équipements avec l'accueil d'une nouvelle population. Il s'agit donc de se conformer aux orientations du PADD.

6. Incidences sur les risques et nuisances

Les droits octroyés par la première modification simplifiée du PLU, principalement en zone A, n'affectent pas les risques et nuisances en matière d'inondation, d'incendie ou de feux de forêt, de

retrait ou de gonflement d'argiles ou encore de risque sismique.

7. Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans la zone agricole, l'effet de la modification n'entraîne que l'extension des constructions et installations, de manière limitée, sur le bâti existant et seulement celui ayant un intérêt collectif ou de service public.

Comme dans l'ensemble des zones, l'article 5 a été modifié afin de contribuer à l'application des règles du PLU dans le cas de divisions foncières.

Quant au confortement des constructions existantes, le règlement clarifie cette notion afin d'exclure toute forme d'extension. Ceci vise à modérer la consommation des espaces naturels,

agricoles et forestiers et donc à préserver l'environnement.

Les modifications du document d'urbanisme n'engendrent pas d'accroissement significatif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

8. Incidences sur le paysage, l'architecture et le patrimoine

La volonté de préserver et maintenir les vues sur le vieux village et le paysage environnant, volonté exprimée dans le PADD, ne se voit pas impactée par la première modification simplifiée du PLU.

La précision de la définition de la hauteur des constructions en zone 2AU1ah, aux abords du centre-bourg patrimonial, permet au contraire de garantir la limitation des incidences sur le paysage

et les perspectives urbaines dans la mesure où la zone se situe dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques.

Quant à la règle autorisant l'implantation de panneaux solaires en toiture dans la zone Ae, elle est assortie de dispositions garantissant l'intégration de ces équipements en toiture de manière à amoindrir leur impact sur les vues et le grand paysage.

La première modification simplifiée du PLU ne modifie pas l'économie générale du document d'urbanisme et ne contrevient pas aux objectifs du PADD. Au contraire, elle permet même d'améliorer la réponse aux orientations de ce dernier.



LES INCIDENCES DE LA PREMIÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Contexte réglementaire

A la lecture de l'article L.104.3 du Code de l'Urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

La notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de : la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences ; le caractère cumulatif des incidences ; la nature transfrontière des incidences ; les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement ; la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier, des incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international. En outre, en application des articles R.104.8 du Code de l'Urbanisme relatif à l'évaluation environnementale

des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée du PLU nécessiterait une évaluation environnementale si elle permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

2. Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Assas vise à préciser les caractéristiques techniques des bâtiments (art.10) et des places de stationnement (art 12). Il permet aussi d'augmenter les possibilités de mise en place de panneaux solaires (art 11) et précise des points sur les zones N et la division parcellaire (art 2 et 5), sans toutefois alléger les protections existantes ou permettre des constructions nouvelles. Un emplacement réservé est également supprimé. Seule la modification de l'article 2, concernant les zones

A, permet l'extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation agricole de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

3. Trame verte et bleue

Les modifications apportées au PLU n'auront pas d'impact sur les continuités écologiques présentes sur la commune. L'intégrité des réservoirs de biodiversité (trame verte et trame bleue) ainsi que le déplacement des espèces ne seront pas altérés. Les extensions autorisées en zone agricole sont très faibles et soumises à conditions, permettant de tendre vers l'absence d'impact significatif sur le maintien de l'agriculture et l'environnement.

4. Natura 2000

L'évolution du règlement du PLU concernant les zones agricoles (dont l'extension est autorisée de manière limitée sur le bâti existant et seulement pour un intérêt collectif ou de service public) n'aura pas d'impact significatif sur le fonctionnement du site Natura 2000 présent sur la commune d'Assas (ZPS Hautes Garrigues du Montpelliéraines). Les zones agricoles présentes sur Assas servent de zone d'alimentation pour une partie des espèces de la ZPS, toutefois, l'autorisation d'extension limitée n'altérera pas leur cycle de vie, d'autant que le bâti présent en zone agricole est faible sur Assas. Le règlement modifié précise en plus que les extensions ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages (sécurité supplémentaire pour préserver le cycle de vie des espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000).

Concernant les autres points de la modification, il s'agit principalement de préciser et d'encadrer les futures constructions ou le tissu existant par des outils réglementaires appropriés, ceci dans des



l'environnement et de ce fait, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les adaptations réglementaires mentionnées précédemment portent sur des évolutions très mineures du PLU, les modifications présentées n'ont par conséquent pas d'impact sur l'environnement.

Le document d'urbanisme modifié n'évolue que de façon très marginale. Chaque évolution réglementaire exposée précédemment n'aura pas d'effet négatif significatif sur les autres thèmes environnementaux (pollution, qualité de l'air, nuisances, ressources). La possibilité élargie d'installation de panneaux photovoltaïques sur des toitures aura même un impact positif concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la promotion des énergies renouvelables.

Les précédentes analyses démontrent que la présente modification n'a pas d'effets notables sur