

PLAN LOCAL D'URBANISME

3^{ème} Modification simplifiée

Document approuvé le 08 décembre 2025



Pièce I. Rapport de présentation

Commune d'Assas

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

SOMMAIRE

Contexte	4
1. La commune	4
2. Historique du Plan Local d'Urbanisme	4
3. Objet de la troisième Modification Simplifiée	5
4. Le choix de la procédure	5
5. Le déroulement de la procédure (Rappel des articles du Code de l'Urbanisme)	6
Les modifications apportées au PLU et leur justification	8
1. Modification du rapport de présentation (Pièce I)	8
2. Modification du règlement (Pièce IVa)	8
Les effets attendus de la Modification simplifiée n°3	14
1. Les incidences en matière d'urbanisme	14
2. Les incidences environnementales	14

CONTEXTE

1. La commune

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 1455 habitants¹. Ceci représente une densité de population communale de l'ordre de 76,1 habitants/km².

¹ Source : INSEE, 2021



Bourg historique d'Assas - Google Earth

La commune d'Assas est une collectivité locale s'inscrivant dans les unités administratives et territoriales suivantes :

- Arrondissement de Lodève
- Aire urbaine de Montpellier
- Unité urbaine de Montpellier
- Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup



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

Le territoire communal est occupée par² :

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

La commune d'Assas fait partie de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup née le 1^{er} janvier 2010 de la fusion de trois Communautés de Communes : Orthus, Pic Saint-Loup et Séranne Pic Saint-Loup.

Elle regroupe aujourd'hui 36 communes, s'étend sur 575,2 km² (9 % de la superficie du département de l'Hérault) et compte 50 876 habitants³.

Assas est concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale, recouvrant le territoire de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup : le SCoT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault.

² Source : CCGPSL

³ Source : INSEE, 2021

2. Historique du Plan Local d'Urbanisme

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 18/10/2017.

Il a subi une première modification simplifiée, approuvée le 10/07/2020, qui portait sur des adaptations et des corrections d'erreurs matérielles et d'ambiguïtés du règlement, ainsi que sur la suppression d'une réserve foncière.

Il a subi une deuxième modification simplifiée, approuvée le 06/12/2021, qui portait sur 3 objets : la correction d'erreurs matérielles et/ou d'ambiguïtés dans le contenu du document, l'ajustement du règlement visant à faciliter l'atteinte des objectifs du PADD et la mise à jour des annexes.

Il a subi également une première Révision Allégée, approuvée le 26/06/2023, qui portait sur le reclassement en zone urbaine du secteur des terrains de sports et de la salle polyvalente des Crouzets, en entrée de ville Sud.

Le présent document concerne la 3^{ème} modification simplifiée du PLU de la commune d'Assas, prise

par arrêté en date du 26 mars 2025, conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

Cette 3^{ème} modification simplifiée du PLU d'Assas s'inscrit dans un contexte d'études opérationnelles sur le secteurs des Crouzets (secteur 2AU1) en vue de son urbanisation. Il s'agit du principal secteur d'extension urbaine du village d'Assas, qui doit soutenir le développement futur de l'habitat (environ 70 logements).

Ce secteur présente des enjeux forts relatifs à :

- L'accueil de nouveaux habitants ;
- La présence du site inscrit et du château et de l'église, classés Monuments Historiques ;
- La sensibilité paysagère liée à la pente du terrain de l'opération.

La pente du terrain constituer un intérêt du fait qu'elle est susceptible d'offrir un rapport à la nature et des vues sur le paysage depuis les habitations à implanter. En contrepartie, le nouveau quartier sera très exposé à la vue, il constituera le premier plan perçu depuis l'entrée sud du village, au pied du château, et appelle de ce fait un traitement et une intégration paysagère très adaptée.

La 3^{ème} modification simplifiée du PLU vise à adapter le règlement du secteur 2AU1 pour mieux garantir l'intégration paysagère du projet.

3. Objet de la troisième Modification Simplifiée

La troisième modification simplifiée du PLU d'Assas prescrit différentes modifications prenant la forme d'une objet portant sur la modification de la zone 2AU, visant à :

- Permettre une meilleure intégration paysagère des panneaux solaires dans le secteur 2AU1 «Les Crouzets» ;
- Préciser les règles inhérentes à l'aspect des clôtures.

Il s'agit d'apporter des corrections, des précisions ou des compléments au règlement du PLU, en ce qui concernent :

- Les hauteurs maximales des constructions dans les sous-secteurs 2AU1a et 2AU1b ;
- L'implantation des panneaux solaires dans les sous-secteurs 2AU1a et 2AU1b ;
- La hauteur et la végétalisation des clôtures dans le secteur 2AU1.

4. Le choix de la procédure

• Article L.153-31 Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5

« I.- 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 six 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 L.153-36 Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 L.153-41 Code de l'Urbanisme

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 L.153-45 Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

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 modi-

fication s'est portée sur celle simplifiée, définie à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

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

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

• Article L.153-37 Code de l'Urbanisme

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 L.153-38 Code de l'Urbanisme

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 L.153-40 Code de l'Urbanisme**

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 L.153-46 Code de l'Urbanisme**

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 L.153-47 Code de l'Urbanisme**

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

« 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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission

à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

- **Article L.153-48 Code de l'Urbanisme**

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 ET LEUR JUSTIFICATION

La modification du PLU concerne les pièces suivantes du dossier :

- Le rapport de présentation (Pièce I),
- Le règlement (Pièce IVa).

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 les conséquences et les mesures prises pour y remédier.

Dans le cadre d'une modification du PLU, le rapport de présentation initial et ses éventuels rapports complémentaires sont conservés et complétés par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

2. Modification du règlement (Pièce IVa)

Plusieurs articles du règlement sont amendés pour répondre à l'objet de la troisième modification simplifiée du PLU. Les principes retenus pour ces ajustements concernant les règles applicables à chaque zone sont explicités ci-contre et page suivante.

Pour faciliter le suivi des ajustements apportés par la troisième modification simplifiée, le tableau récapitulatif des changements apportés au règlement est présenté aux pages suivantes.

Ainsi, les changements apportés au règlement et les motifs de ces changements sont les suivants :

- Disposition applicable à la zone 2AU

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Les règles concernant la hauteur maximale des constructions est augmentée de 0,50 mètre dans les secteurs 2AU1a et 2AU1b. Ainsi, les constructions avec des toitures terrasses pourront être dotées d'acrotères plus haut permettant de masquer les panneaux solaires admis en toiture, pour réduire leur impact sur le paysage urbain, sans compromettre la hauteur sous plafond des étages des habitations.

Il s'agit de trouver un compromis entre le développement des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables et la préservation des paysages dans le secteur particulièrement sensible d'entrée de ville et dans les périmètres de protections du château d'Assas (Monument Historique) et de ses abords (Site Inscrit).

Cela doit permettre de mieux répondre aux objectifs suivants du PADD :

- «Préserver et mettre en valeur le patrimoine et les paysages» et notamment les sous-orientations «Protéger les vues et les grandes entités

paysagères à l'échelle communale» et «Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager»

- «Maîtriser la consommation énergétique en faveur d'énergies non polluantes et renouvelables» Il s'agit d'encourager le recours aux énergies renouvelables, dans l'habitat et les équipements publics, l'énergie solaire en particulier qui présente des potentiels intéressants sur la commune.

> Article 11 : Aspect extérieur

La règle relative aux édicules techniques est modifiée au sein du secteur 2AU1 afin d'encadrer plus clairement les possibilités d'implantation des panneaux solaires en toiture¹, pour préserver les points de vues depuis le monument historique du château.

Cela doit permettre de mieux répondre aux objectifs suivants du PADD :

- «Préserver et mettre en valeur le patrimoine et les paysages» et notamment les sous-orientations «Protéger les vues et les grandes entités paysagères à l'échelle communale» et «Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager»
- «Préserver l'environnement, prendre en compte les risques naturels» et notamment la sous-orientation «Préserver les ressources naturelles et en particulier la ressource en eau» par la maîtrise de «la consommation énergétique en faveur d'énergies non polluantes et renouvelables».

Par ailleurs, les règles relatives aux clôtures sont modifiées dans le but de mieux garantir leur verdissement lorsqu'il est prévu de les doubler d'une haie du côté de l'espace public.

Il s'agit, sur la base des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) de transférer la responsabilité de la végétalisation des limites de lots à l'aménageur, depuis l'espace public, pour garantir une plus grande cohérence (continuité de la limite public-privé) et une meilleure maîtrise de leur réalisation.

Jusqu'alors ce principe de végétalisation des limites de lots reposait sur les pièces écrites du règlement, induisant que celle-ci s'opère sur chaque lot, à la charge des pétitionnaires privés.

Il s'agit d'adapter la règle pour répondre aux objectifs suivants du PADD :

- «Préserver et mettre en valeur le patrimoine et les paysages» et notamment les sous-orientations «Renforcer la couronne verte autour et pénétrant le centre habité» par le maintien des «trames vertes urbaines» et «Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager» par l'encadrement de «l'aspect extérieur des constructions».

¹ Jusqu'à présent, le règlement disposait que les panneaux solaires devaient «être non visibles depuis l'espace public», notion difficilement appréciable appelant à trouver une règle plus facile à instruire.

> page 10

ZONE 2AU

Rédaction avant modification

4) Édicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

(...)

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètres.

(...)

Dans le secteur 2AU1 :

- Les panneaux solaires ne peuvent être implantés sur la toiture principale du bâtiment, leur implantation doit tenir compte de la déclivité du terrain et des vues plongeantes (covisibilité avec les Monuments Historiques - cf. servitude AC1), ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

Nouvelle rédaction

4) Édicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

(...)

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. **Leur hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètres.**

(...)

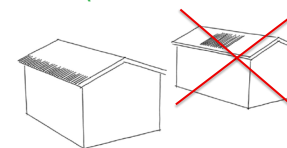
Dans le secteur 2AU1a :

Sur les toitures en pente, les panneaux solaires peuvent être admis uniquement sur la partie non visible depuis le château, donc côté Sud et/ou Ouest.

Aussi, la tuile en terre cuite doit rester le matériau de référence en tant que composante de l'architecture traditionnelle locale. Il est donc impératif de limiter l'introduction de matériaux étrangers en toiture pour préserver le paysage global aux abords du château.

Dans son périmètre de compétence, l'Architecte des Bâtiments de France pourra soumettre leur implantation au respect de prescriptions particulières.

Sur les versants Sud et Ouest, il recommande l'utilisation de panneaux de teinte « brun » ou « terre cuite » sur une seule bande basse (cf. schémas ci-dessous).



En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et éléments techniques doivent être dissimulés par les remontées d'acrotères (ils ne doivent pas dépasser la hauteur des acrotères).

Dans le secteur 2AU1b :

Les panneaux solaires seront implantés au centre des toitures terrasses avec un retrait périphérique de minimum 1 mètre.

ZONE 2AU	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<u>5) Clôtures :</u> Rappel : l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation. Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Les clôtures sur le domaine public ou en bordure de voie ne peuvent excéder 2,00 mètres. Et doivent respecter les prescriptions suivantes : - Elle sont en règle générale constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage à barreaudage vertical doublé d'une haie vive. Toutefois, des murs pleins de 1,60 mètre maximum de hauteur pourront être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale avec les constructions environnantes. Dans ce cas, l'implantation du mur devra respecter un retrait de 0,60 mètre par rapport à l'alignement de la voie de manière à pouvoir ménager les plantations extérieures destinées à dissimuler le mur de clôture. - La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans les parties intérieures des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. - Les clôtures en panneaux ajourés ou pleins ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.	<u>5) Clôtures :</u> Rappel : l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation. Tout mur de clôture doit être traité en harmonie avec les constructions qu'elles entourent ou avec les clôtures contiguës pour former un ensemble cohérent. Les clôtures sur le domaine public ou en bordure de voie ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent respecter les prescriptions suivantes : <i>Dans l'ensemble de la zone 2AU :</i> <i>Sur le domaine public :</i> - Elle sont en règle générale constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage à barreaudage vertical doublé d'une haie vive. Toutefois, des murs pleins enduits ou en pierre de 1,60 mètre maximum de hauteur pourront être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale avec les constructions environnantes. Dans ce dernier cas, l'implantation du mur devra respecter un retrait de 0,60 mètre par rapport à l'alignement de la voie de manière à ce que la haie vive soit implantée entre le domaine public et le mur de clôture pour créer une interface végétale. - La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans les parties intérieures des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. - Les clôtures en panneaux ajourés ou pleins ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante. <i>En limite séparative :</i> - Les clôtures constituées d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage sont admises. Elles devront être doublées d'une haie vive.

agence
Robin &
Carbonneau

LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

La 3^{ème} modification simplifiée du PLU de la commune d'Assas ne porte que sur des ajustements mineurs, visant à assurer une meilleure intégration paysagère des projets sur le secteur des Crouzets, pour mieux atteindre les objectifs du PADD sans remettre en cause l'équilibre du PLU.

1. Les incidences en matière d'urbanisme

• Sur les capacités d'accueil du PLU

La 3^{ème} modification simplifiée du PLU porte sur l'ajustement du règlement visant à mieux encadrer l'aspect et la hauteur des constructions sur le secteur des Crouzets.

Le PLU ainsi modifié ne renforce pas significativement le droit à construire et n'a donc pas d'incidence sur les capacités d'accueil du PLU.

• Sur les équipements et services communaux

Puisque les capacités d'accueil du PLU ne sont pas modifiées par la 3^{ème} modification simplifiée du PLU, les équipements et services communaux et/ou intercommunaux sanitaires ne subiront pas d'accroissement des besoins. Le projet reste donc

en adéquation avec les capacités des ouvrages sanitaire d'assainissement et de distribution d'eau potable, telles qu'initialement dimensionnées.

• Sur le développement économique et la dynamique agricole

Puisque la 3^{ème} modification simplifiée du PLU porte uniquement sur la zone 2AU1, à vocation principalement résidentielle, elle n'a donc pas d'incidence sur le développement économique.

Portant sur une zone à urbaniser déjà définie au PLU et déjà ouverte à l'urbanisation, la 3^{ème} modification simplifiée du PLU ne réduit pas d'espace agricole et n'a pas d'incidence sur la dynamique agricole.

• Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La procédure ne porte que sur des ajustements du règlement écrit d'une zone à urbaniser déjà existante et comptabilisée en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon du PLU.

La 3^{ème} modification simplifiée du PLU n'engendre donc pas d'accroissement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

• 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 3^{ème} modification simplifiée du PLU.

Au contraire, la modification des règles de hauteur des constructions dans le règlement du secteur 2AU1 permet de favoriser une meilleure insertion des panneaux photovoltaïques dans le paysage, par leur camouflage permis par des remontées d'acrotère, amoindrissant leur impact sur les vues et le paysage en entrée de ville.

2. Les incidences environnementales

• Puisque les modifications apportées au PLU d'Assas n'ont pas d'incidences sur le découpage des zones et n'affectent pas les capacités d'accueil du PLU ;

• Puisqu'elles n'apportent pas de modifications aux zones agricoles et naturelles ;

• Puisque les modifications apportées ne portent pas atteinte aux continuités écologiques locales ;

• Puisqu'elles n'auront pas d'incidences sur les sites Natura 2000 alentours ;

• Puisqu'elles n'engendrent pas de consommation supplémentaire de ressource en eau et n'amènent pas de source de pollution ;

• Puisqu'elles concernent la modification de règles de hauteur, d'implantation de panneaux solaires et de clôture au sein d'une zone déjà classée à urbaniser ;

• Puisque ces modifications visent notamment à faciliter le recours aux énergies renouvelables sans pour autant impacter les vues sur le grand paysage ;

Il est possible de conclure à une absence d'incidences environnementales significatives supplémentaires de la 3^{ème} modification simplifiée du PLU d'Assas.

La 3^{ème} 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.

Aussi, elle n'a pas d'effets notables sur l'environnement et de ce fait, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

