



**MAIRIE DE JONQUIERES**

Hôtel de Ville  
Rue de la Meule  
34725 JONQUIERES

# Plan Local d'Urbanisme de Jonquières

## MODIFICATION N°1

## I. NOTICE EXPLICATIVE

Août 2020

 <p>JÉRÔME BERQUET URBANISTE O. P. Q. U.</p>	<p><b>Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U.</b> <b>Consultant en Planification &amp; Urbanisme réglementaire</b> Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier</p>
 <p>Ellip SIG</p>	<p><b>EllipSIG</b> <b>Conseil &amp; prestation en géomatique</b> Future Building 1 - Avenue des Platanes - 34970 Lattes</p>



## SOMMAIRE

<b>I- INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1- Objet de la modification n°1 du PLU de Jonquières .....	5
2- Historique de la procédure .....	6
3- Régime juridique de la modification .....	6
<b>II- PRESENTATION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
1- Identification du site .....	9
2- Description du site et de son environnement .....	11
<b>III- OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>24</b>
1- Les objectifs poursuivis .....	24
2- La programmation stratégique .....	29
<b>IV- EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. ....</b>	<b>30</b>
1- Motifs de la modification .....	30
2- Objet de la modification et changements apportés au P.L.U. ....	32
<b>V- EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>43</b>
1- Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur .....	43
2- Conclusion .....	47
<b>VI- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....</b>	<b>48</b>



## I- INTRODUCTION

### 1- Objet de la modification n°1 du PLU de Jonquières

La procédure de modification n°1 du P.L.U. est entreprise en vue d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU positionnée au Sud du village. D'une surface de totale 2,68 ha, cette zone constitue une réserve foncière délimitée lors de l'élaboration du P.L.U. pour répondre, en tant que de besoin, à une pression foncière accrue qui n'aurait pu être envisagée lors de l'élaboration du document.

L'objet de la présente modification est ainsi d'ouvrir à l'urbanisation, en cohérence avec le programme de travaux sur les réseaux d'eau et d'assainissement, la partie située en amont de la Rue des Capriers (0,78 ha) afin d'accueillir des développements résidentiels à court terme (horizon 2022).

En effet, à ce jour, les objectifs de croissance démographique et de production de logements définis dans le P.A.D.D., sur la base d'un scénario modéré de + 1,3 % par an, ont été atteints. Pour autant, compte tenu du développement démographique du Pays Cœur d'Hérault (le projet de P.A.D.D. du SCOT Pays Cœur d'Hérault prévoit une croissance de l'ordre de +1,5 % par an à l'échelle intercommunale à l'horizon 2040), de l'attrait constitué par la commune située en zone rurale à 2 km du carrefour des autoroutes A75 et A750, la commune connaît une pression foncière importante.

Considérant que la capacité résiduelle des zones constructibles est limitée par l'exercice d'un phénomène de rétention, la pression foncière nécessite de se saisir de la zone 2AU en vue de libérer du foncier à vocation résidentielle. Toutefois, seule une partie de la zone est ouverte à l'urbanisation afin de maîtriser l'apport de population dans le temps et les impacts des développements urbains et démographiques sur les réseaux.

Les principaux objets de la modification sont :

- reclasser la partie de la zone 2AU en amont de la Rue des Capriers en zone 1AUc constructible après réalisation des équipements de viabilité,
- établir des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sur la zone 1AUc ainsi créée afin de déterminer les grands principes d'aménagement souhaités par la commune,
- établir un règlement écrit et graphique adapté à cette nouvelle zone, en cohérence avec les O.A.P.,
- procéder, le cas échéant, aux autres évolutions nécessaires des documents écrits et graphiques du PLU.

## 2- Historique de la procédure

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Jonquières, valant révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2011.

Par délibération motivée du 26 juin 2019, la modification simplifiée n°1 du P.L.U. portant sur la zone 1AUb a été approuvée.

Par délibération motivée du 28 novembre 2018, le Conseil Municipal a justifié l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément aux dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme.

## 3- Régime juridique de la modification

*Dans les développements suivants, les articles font référence au Code de l'Urbanisme. En cas contraire, le code de référence est nommément cité.*

### 3-1 Application des dispositions transitoires

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification du P.L.U. est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du décret susvisé prévoit le régime dérogatoire suivant :

*« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...)*

*Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »*

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au régime « modernisé » tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur. Ces derniers sont marqués d'un astérisque (\*) pour faciliter leur identification.

### **3-2 Les conditions de fond**

#### **Article L153-31**

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.

#### **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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.

### **3-3 Les conditions de forme**

#### **Article L153-37**

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 L153-38**

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**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet <sup>1</sup>, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

---

<sup>1</sup> dans le cadre d'une modification simplifiée

**Article L153-41**

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 L131-9 du présent code.

**Article L153-43**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

## II- PRESENTATION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 1- Identification du site

#### 1-1 Contexte communal

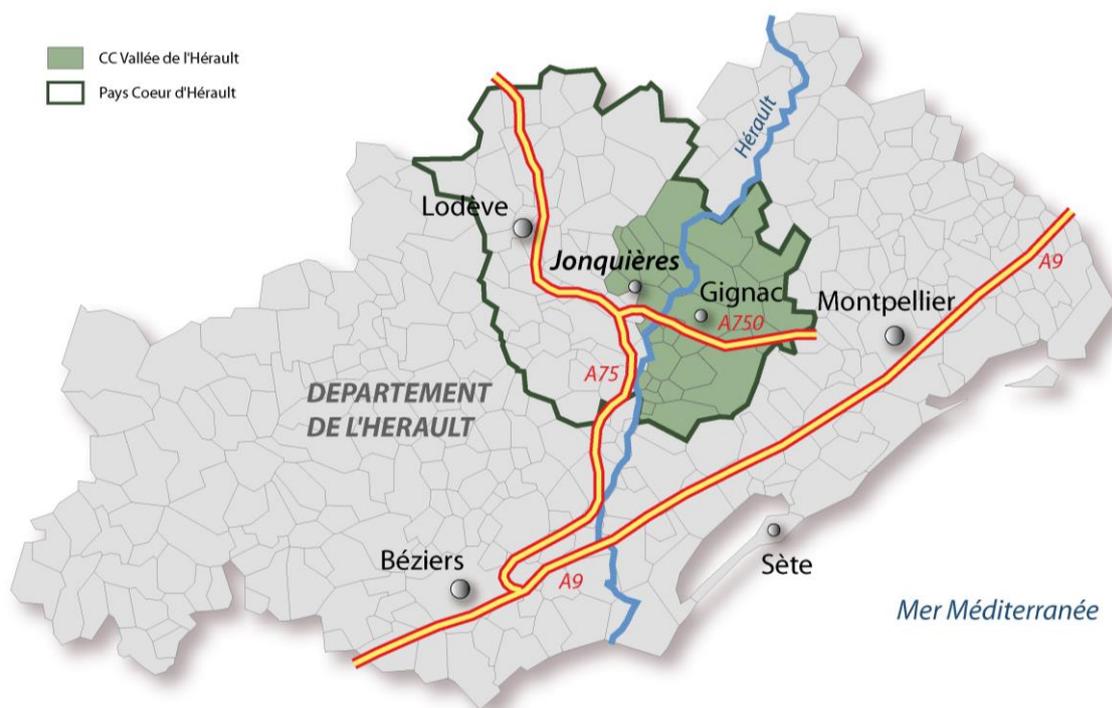
La Commune de Jonquières se positionne au cœur du territoire de la Vallée de d'Hérault, dans l'aire d'influence de la commune de Gignac, au Nord-Ouest de la métropole de Montpellier.

Se caractérisant par une forte identité viticole fondée sur un terroir multiséculaire, le territoire communal se situe dans la vaste plaine qui se développe des contreforts du Causse du Larzac jusqu'au Causse d'Aumelas. L'Hérault s'écoule à 5 km à l'Est du territoire.

Le territoire communal bénéficie d'une position stratégique à la croisée des autoroutes A75 et A750, bénéficiant ainsi d'une très bonne desserte positionnant la commune à 30 minutes de Montpellier et du littoral méditerranéen.

Comptant 439 habitants<sup>2</sup>, la commune intègre la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault qui regroupe 28 communes pour près de 37.000 habitants. La CCVH est elle-même membre du Pays Cœur d'Hérault, constitué avec les Communautés de Communes Lodévois et Larzac et du Clermontois, compétent en matière d'élaboration du Schéma de cohérence territoriale (SCOT).

#### Situation de la commune de Jonquières



<sup>2</sup> Source INSEE : Populations légales 2016 entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019

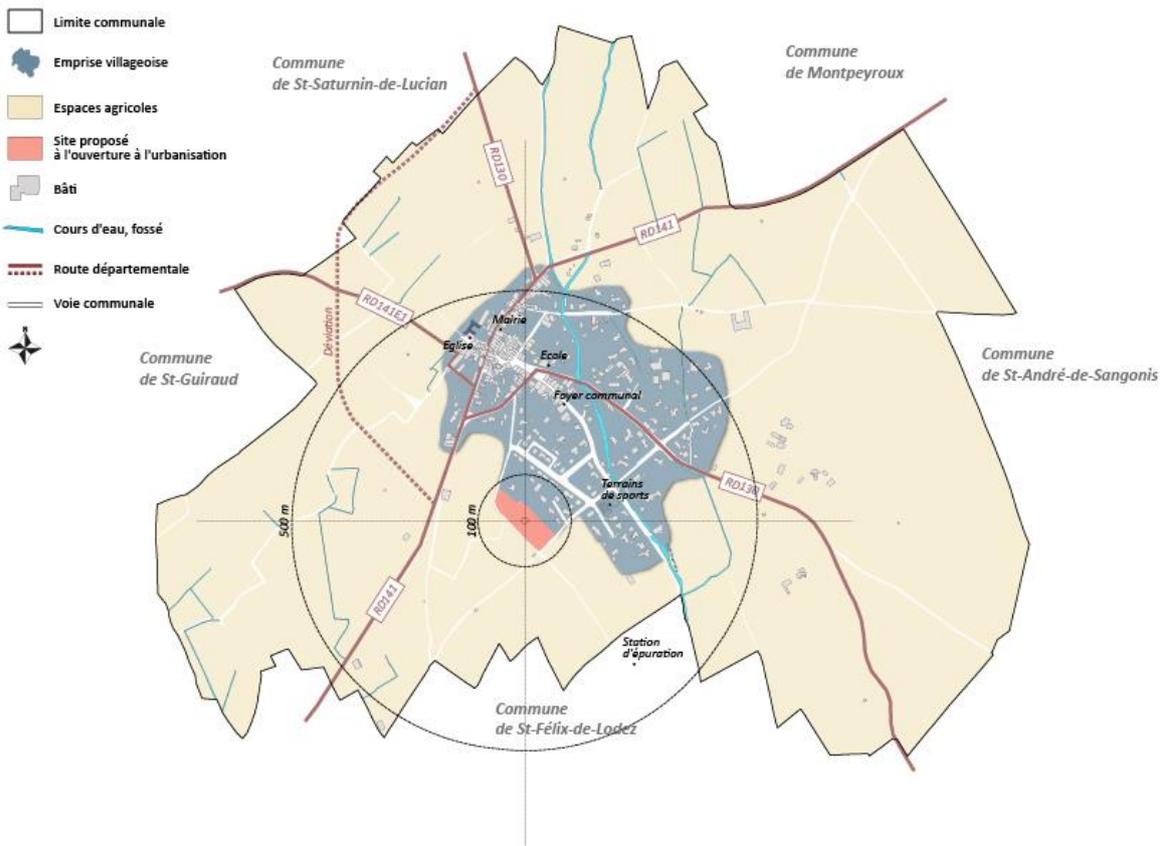
## 1-2 Le site dans la commune

Surface réduite et omniprésence du vignoble ont circonscrit l'urbanisation au centre du territoire communal. Le village s'est historiquement constitué à la croisée des principaux axes de circulation (RD141 et RD130). Les développements récents ont « épaissi » l'emprise urbaine autour d'un maillage de routes secondaires en se développant vers l'Est et le Sud.

S'inscrivant à l'interface de la plaine agricole, le site proposé à l'ouverture à l'urbanisation s'accroche au Sud du village, dans le prolongement des zones d'urbanisation les plus récentes, à moins de 500 mètres du cœur du village et de ses équipements (mairie, école, équipements sportifs, culturels et de loisirs).

Le site offre de belles vues sur le grand paysage en arrière-plan (Rocher des Vierges et Mont St-Baudille au Nord-Ouest, plaine agricole de Gignac au Sud, Causse d'Aumelas à l'Est) et reflète l'identité rurale de Jonquières.

### Le site dans la commune



Vue Sud-Est du site (Rue des Capriers)



## **2- Description du site et de son environnement**

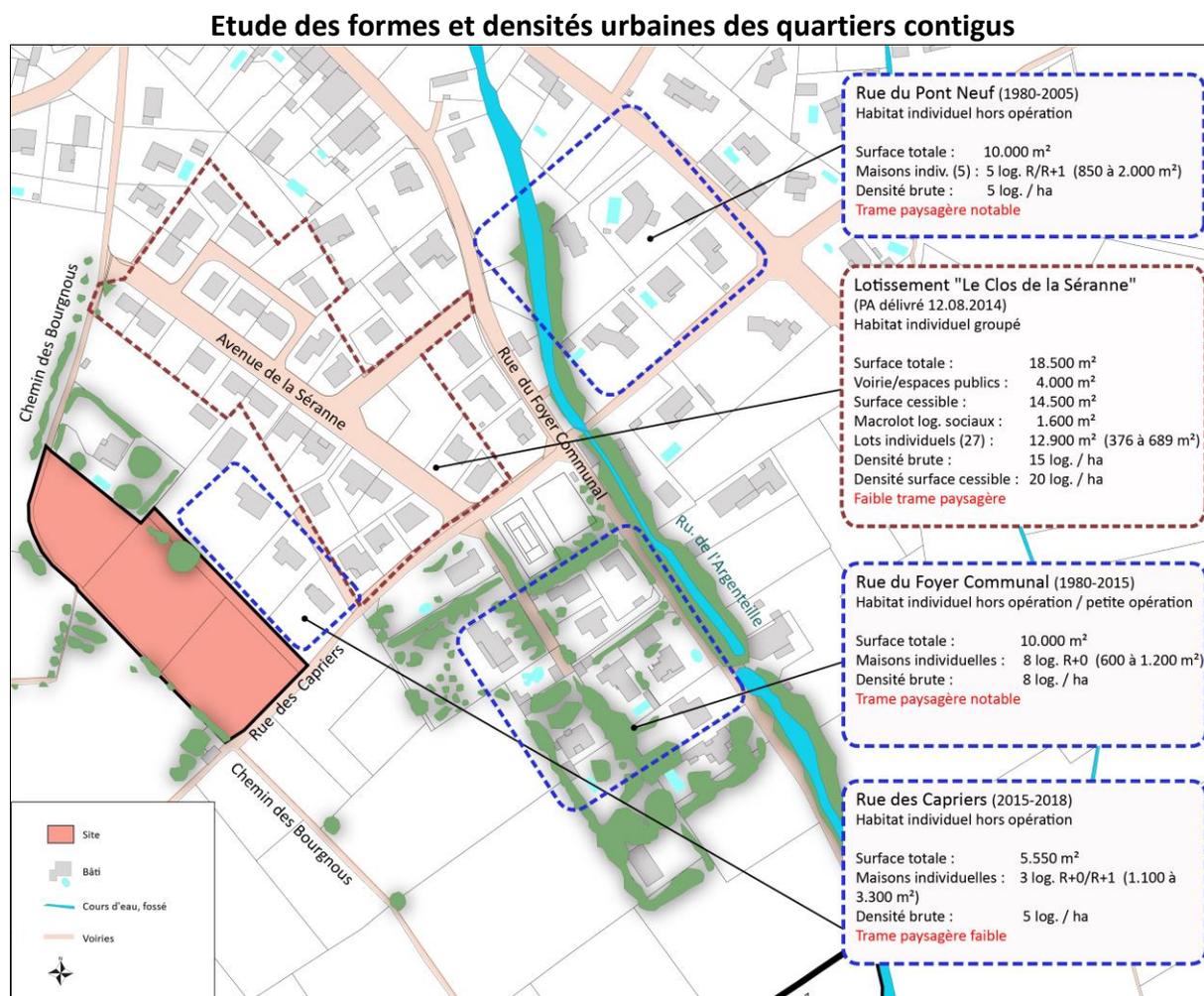
### **2-1 Environnement urbain**

#### **2-2-1 Une situation en entrée de village**

En entrée Sud du village, le site est délimité par la Rue des Capriers au Sud-Est et le Chemin des Bourgnous à l'Ouest. La rue des Capriers constitue la partie urbaine du Chemin de Montpeyroux et relie la rue du Foyer Communal, l'une des principales artères du village (école, bibliothèque, salle des fêtes, équipements sportifs). En amont du site, la rue a fait l'objet d'aménagements dans le cadre des dernières opérations d'urbanisation. Le Chemin des Bourgnous contourne le village par le Sud jusqu'à la station d'épuration. Cette entrée de village reste peu empruntée malgré l'urbanisation récente car les voies débouchent sur la plaine agricole.

## 2-2-2 Formes urbaines

Le tissu urbain à proximité du site présente des formes urbaines et des densités variables selon la période de réalisation : un tissu pavillonnaire lâche constitué entre les années 1980 et 2010 et un tissu de maisons individuelles groupées sur un petit parcellaire issu d'une opération d'aménagement récente (lotissement « Le Clos de la Séranne » 2014-2018).



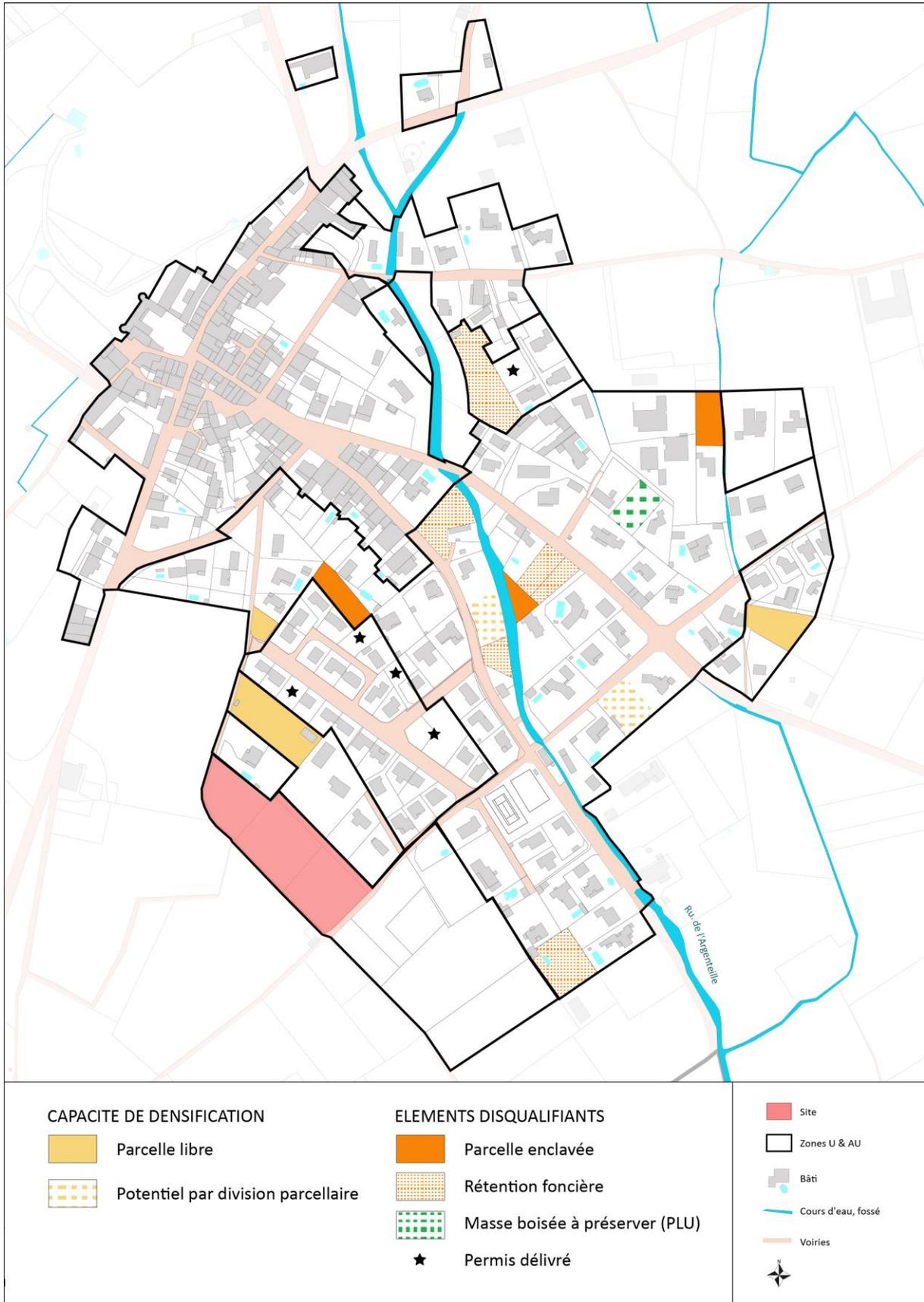
## 2-2-3 Capacités résiduelles du tissu urbain

Le tissu urbain constitué du village est peu évolutif avec une capacité résiduelle évaluée à 10 logements.

En effet, considérant qu'il n'existe plus de parcelles disponibles dans les lotissements résidentiels, les parcelles libres des zones constructibles susceptibles d'être bâties (hors rétention foncière) représentent un potentiel de 6 à 7 logements. Le potentiel de densification par division des grandes parcelles bâties est de l'ordre de 2 à 4 logements. (Cf. Carte page suivante).

Au vu de la configuration de ce potentiel, les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées au sens de l'article L153-38 ne présentent pas de faisabilité opérationnelle d'un projet d'ensemble, coordonné et maîtrisé, dans ces zones.

## Analyse de la capacité résiduelle du tissu urbain



## 2-2 Milieu physique

### 2-2-1 Relief et hydrographie

#### **Relief**

De manière générale, le territoire communal se caractérise par un territoire de plaine présentant de faibles variations topographiques.

Le site présente une faible pente d'orientation générale Nord-Ouest / Sud-Est avec une différence altimétrique d'environ 1 mètre.

#### **Hydrographie**

Bien que situé à 5 km du fleuve Hérault, le réseau hydrographique communal est peu dense et se compose de trois ruisseaux principaux. Le ruisseau de l'Argenteille traverse le village en suivant la topographie générale de la commune.

Le site, positionné à moins de 150 mètres de l'Argenteille, ne supporte aucun cours d'eau même temporaire.

L'écoulement des eaux suit la pente naturelle du terrain principalement orientée Nord-Ouest / Sud-Est. Les eaux ruissellent vers le Chemin des Bourgnous puis s'écoulent dans les vignes en dessous.

Lors de l'aménagement du lotissement Le Clos de la Séranne, un réseau de collecte pluviale a été aménagé sur la partie haute de la Rue des Capriers permettant de canaliser les eaux de ruissellement de l'opération et de les diriger vers le ruisseau de l'Argenteille, via le réseau existant sur la Rue du Foyer Communal. Le ruisseau de l'Argenteille constitue l'un des principaux exutoires du réseau de collecte pluviale du village. Le site reste néanmoins en dehors des zones inondables du ruisseau (cf. supra).

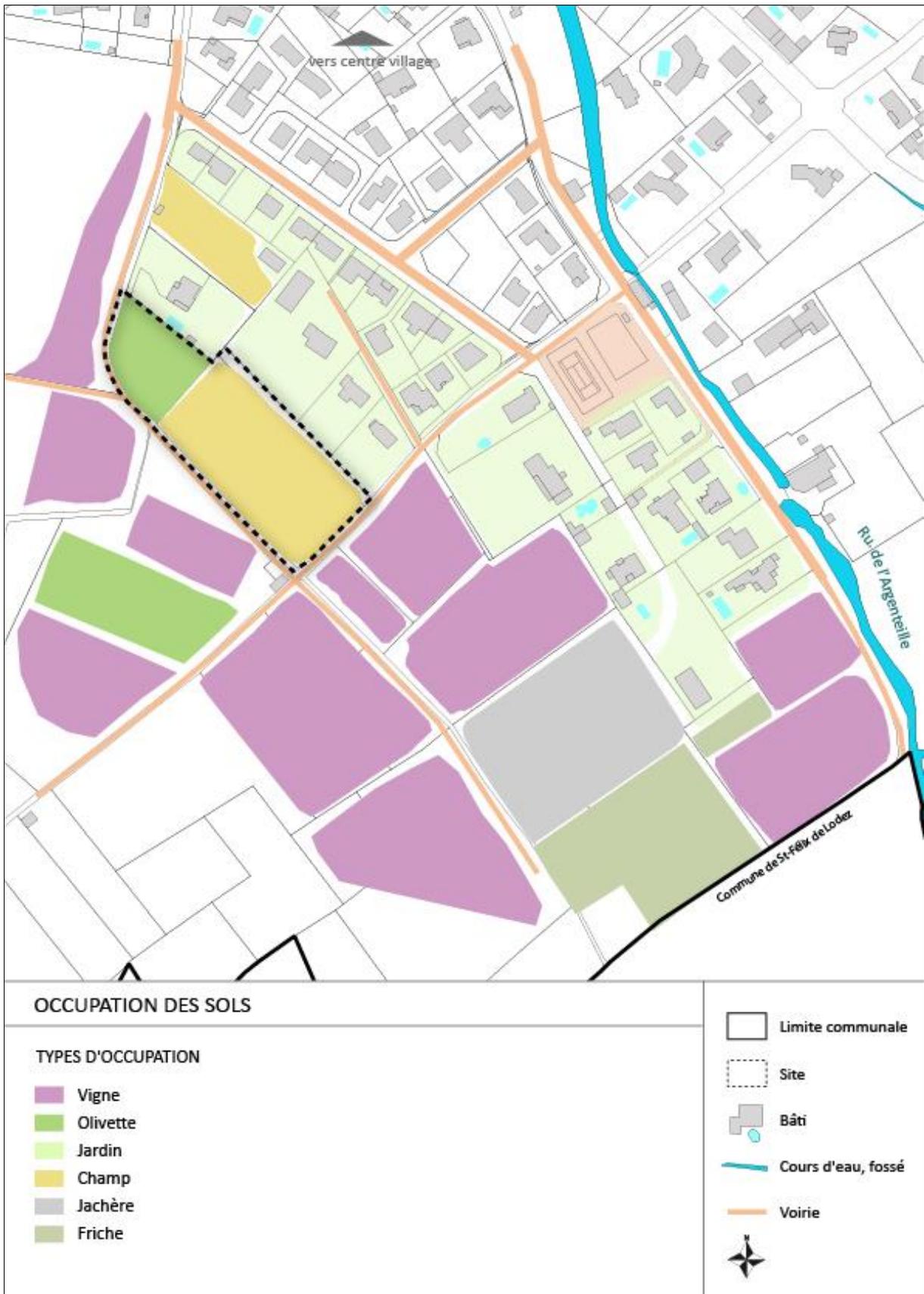
### 2-2-2 Occupation du sol

Le site se raccroche à la mosaïque agricole de la plaine. Dans un écrin principalement viticole, l'occupation des sols se caractérise par un champ labouré et une olivette cultivés de manière non professionnelle.

L'occupation des sols se répartit comme suit :

Type d'occupation	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en %
Champ labouré	5.846 m <sup>2</sup>	75 %
Olivette	1.940 m <sup>2</sup>	25 %

## Carte de l'occupation des sols



### 2-2-3 Contexte agricole

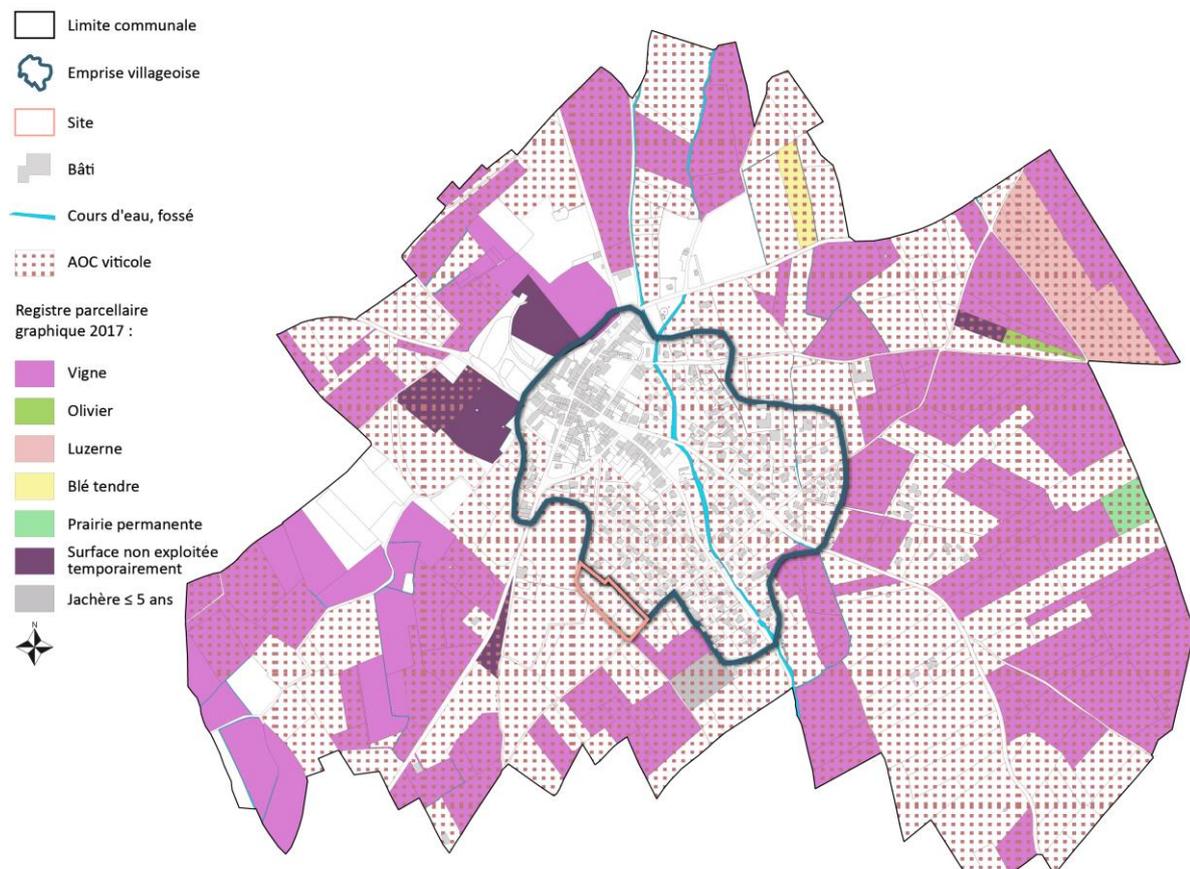
En terme de potentiel agronomique des sols, selon les données de la DRAAF Occitanie, le site présente une potentialité moyenne pour des usages orientés "grandes cultures et cultures diversifiées" des sols agricoles (classe 5 de potentialité agronomique avec un indice de qualité des sols (IQS) de 22).

De manière générale, l'agriculture sur la commune est ainsi orientée vers les cultures méditerranéennes. La tradition viticole est pluricentenaire à Jonquières, favorisée par la nature alluviale et calcaire des sols.

Comme la grande majorité du territoire communal, le site intègre les périmètres d'AOC viticoles « Languedoc » et « Terrasses du Larzac ». Toutefois, aucune vigne n'est exploitée sur le site.

Les cultures présentes sur le site (oliviers, champ labouré) ne relèvent pas d'exploitations professionnelles et ne sont pas déclarées au RPG depuis 2007.

#### Carte des enjeux agricoles



## 2-3 Contexte paysager et patrimonial

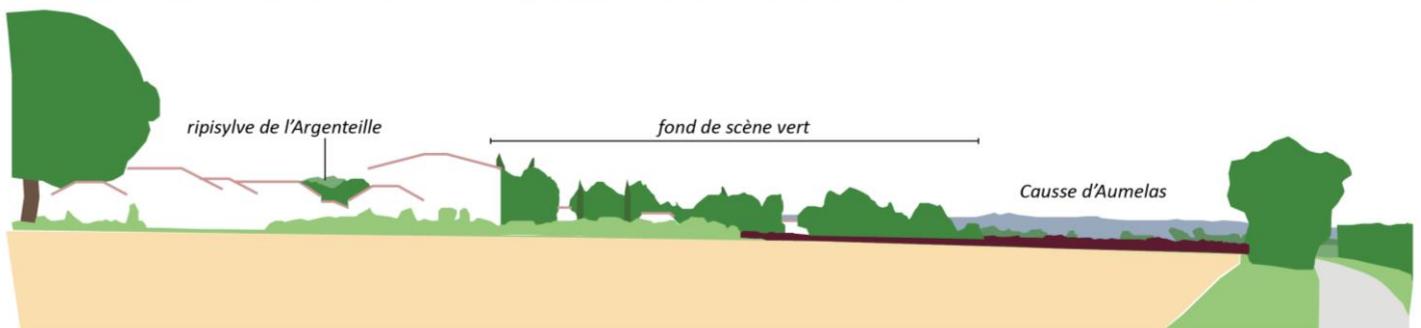
### 2-3-1 Approche paysagère

Le site se caractérise par un milieu cultivé très ouvert caractéristique de la plaine agricole. Outre les oliviers, les structures végétales restent très ponctuelles : un pin ponctue la limite avec les quartiers résidentiels contigus, quelques masses arborées (oliviers, ailantes, ...) émergent ponctuellement le long du Chemin des Bourgnous.

La qualité du site s'apprécie dans un cadre paysager plus large en relation directe avec le grand paysage.

Vus depuis le Chemin des Bourgnous, au droit de l'olivette, les jardins privatifs des zones pavillonnaires en aval de la Rue des Capriers offrent une riche trame arborée et arbustive en second plan (pins, cyprès, oliviers, vignes, ...), qui se confond avec les hautes ripisylves du ruisseau de l'Argenteille en arrière-plan. Cet ensemble forme un fond de scène vert qui anime et valorise les perspectives et qui souligne, en arrière-plan, les reliefs du Causse d'Aumelas.

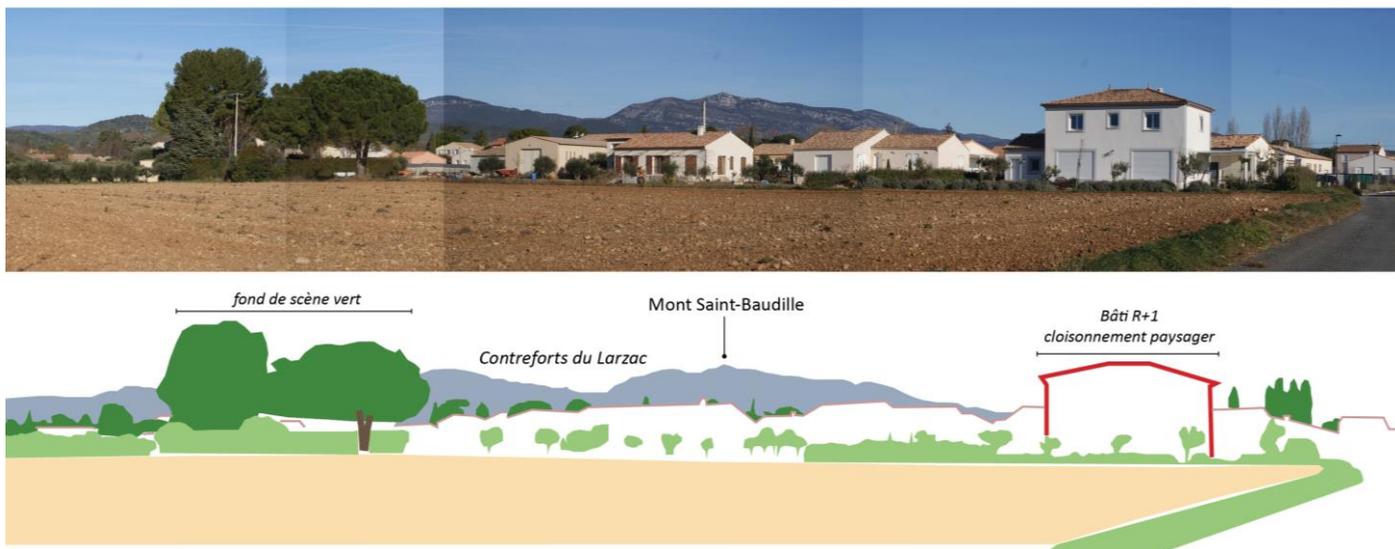
#### **Vue depuis le Chemin des Bourgnous**



Depuis la Rue des Capriers, au droit du Chemin de Montpeyrroux, la trame paysagère des zones résidentielles contiguës au site est plus maigre, due à un parcellaire plus dense et des jardins de moindre taille mais au-delà, la trame verte du village est fortement perceptible malgré la construction d'un bâtiment en R+1 qui obstrue partiellement les perspectives.

Au Nord et à l'Ouest, les vues s'ouvrent jusqu'aux premiers contreforts du Causse du Larzac dominés par le Rocher des Vierges et le Mont St-Baudille.

## Vue depuis la Rue des Capriers



Depuis le site même, le panorama s'ouvre sur la plaine viticole au Sud, de part et d'autre du Chemin de Montpeyroux, jusqu'à percevoir la silhouette du village de St-Félix de Lodez et, au-delà, les monts boisés du lac du Salagou.

## Vue depuis le site

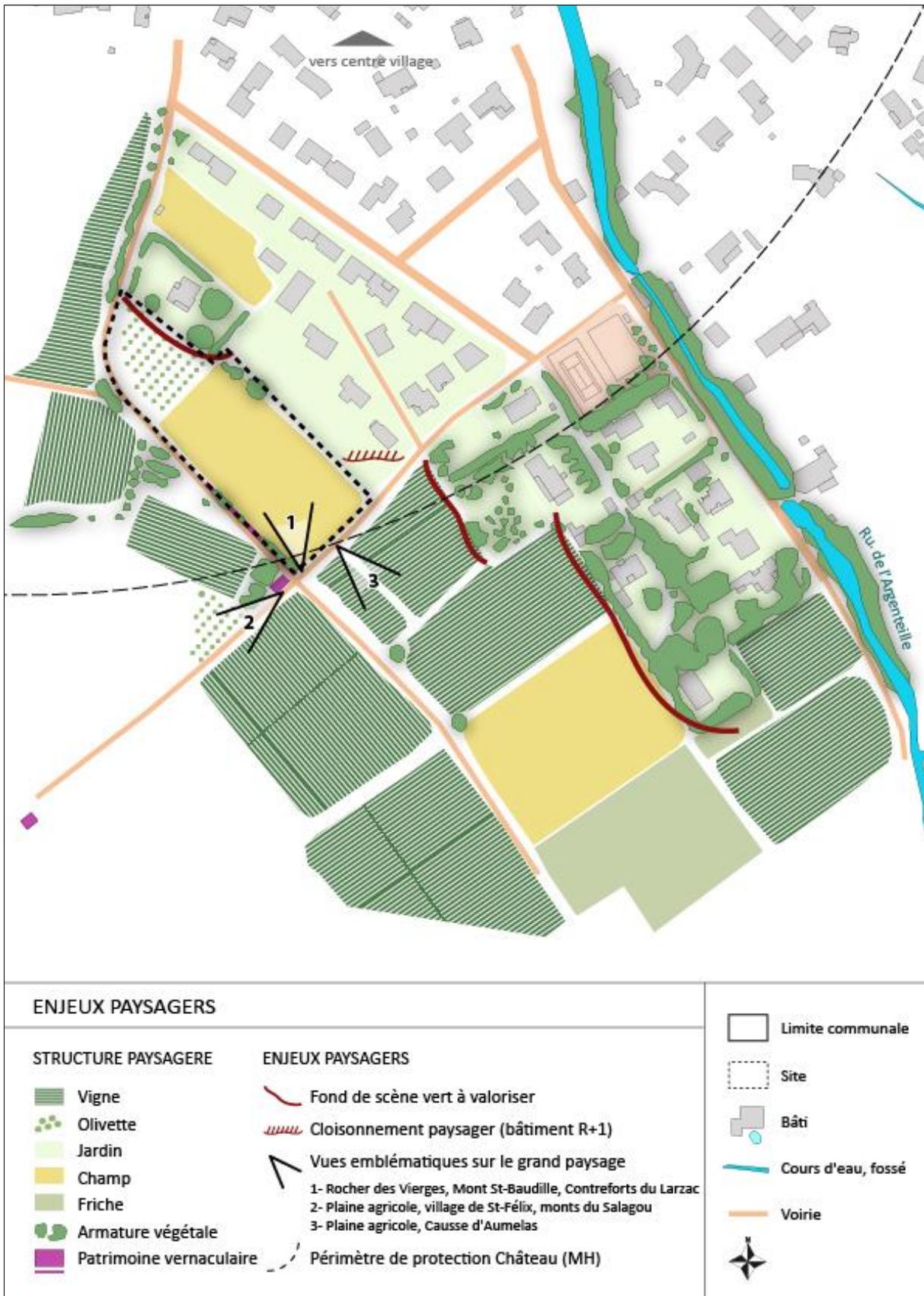


### 2-3-2 Patrimoine culturel et vernaculaire

Le site est inclus dans le périmètre de protection du Château de Jonquières (Monument Historique inscrit) mais le château, comme le cœur historique du village, n'est pas visible depuis le site.

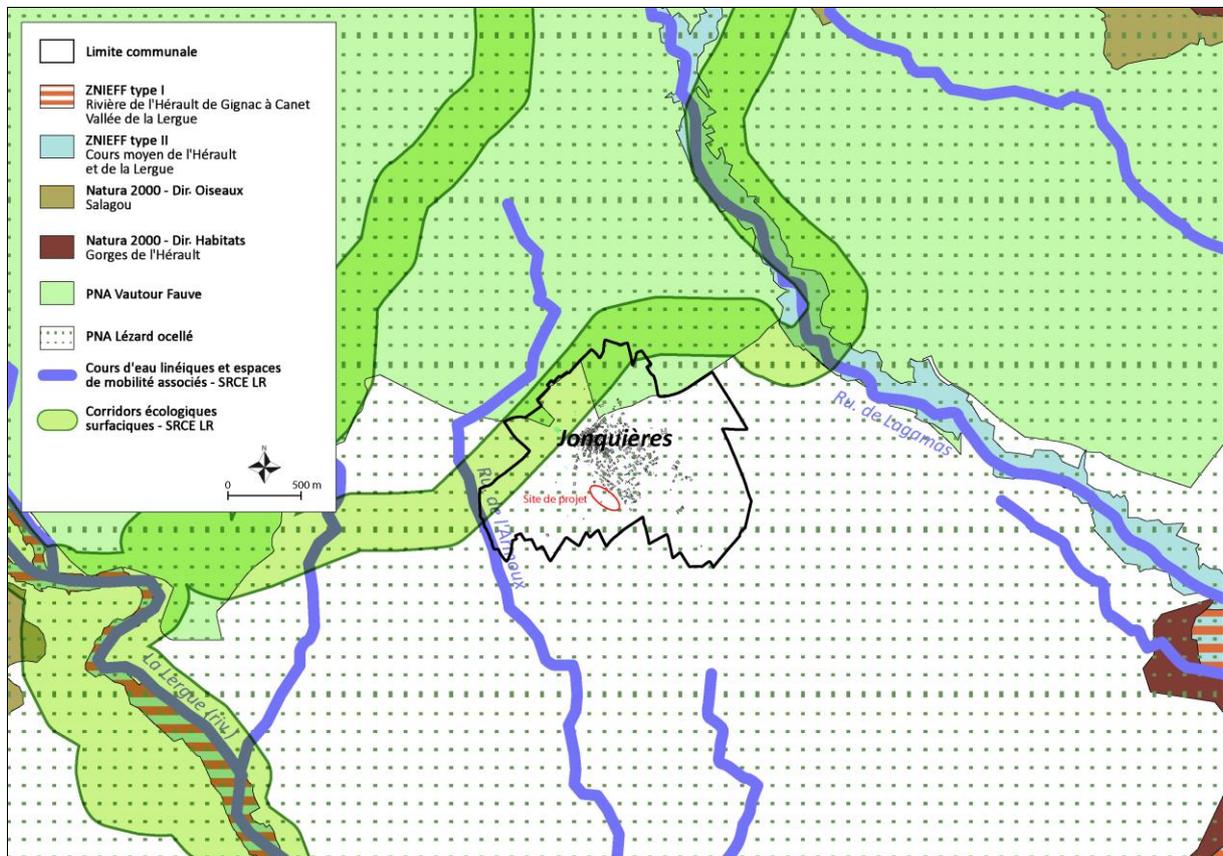
Quelques éléments du patrimoine vernaculaire sont présents sur le site ou sur son pourtour : les restes d'un muret de pierre sèche très dégradé courant le long du Chemin des Bourgnous et un petit mазet témoignent des pratiques agricoles ancestrales.

## Carte des enjeux paysagers



## 2-4 Milieux naturels et biodiversité

Le territoire communal dans son ensemble présente de faibles enjeux en terme de biodiversité au regard des périmètres d'intérêt écologique (sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, PNA, trame verte et bleue SRCE, zones humides, ...).



Le site n'est concerné par aucun périmètre d'intérêt écologique, à l'exception toutefois du Périmètre National d'Action (PNA) du Lézard ocellé (comme l'ensemble du territoire communal), espèce patrimoniale protégée à très fort enjeu régional de conservation.

Les restes du muret de pierre sèche le long du Chemin des Bourgnous constituent un habitat potentiel pour le Lézard ocellé.



## 2-5 Risques et nuisances

### 2-5-1 Risque d'inondation

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Haute Vallée de l'Hérault approuvé le 11 juin 2007. Les zones inondables se situent principalement en amont du village et sur les quartiers Nord et Est ainsi qu'au niveau du ruisseau de l'Argenteille.

Le site reste en retrait de toute zone inondable (environ 150 mètres de l'Argenteille).

### 2-5-2 Risque de feu de forêt

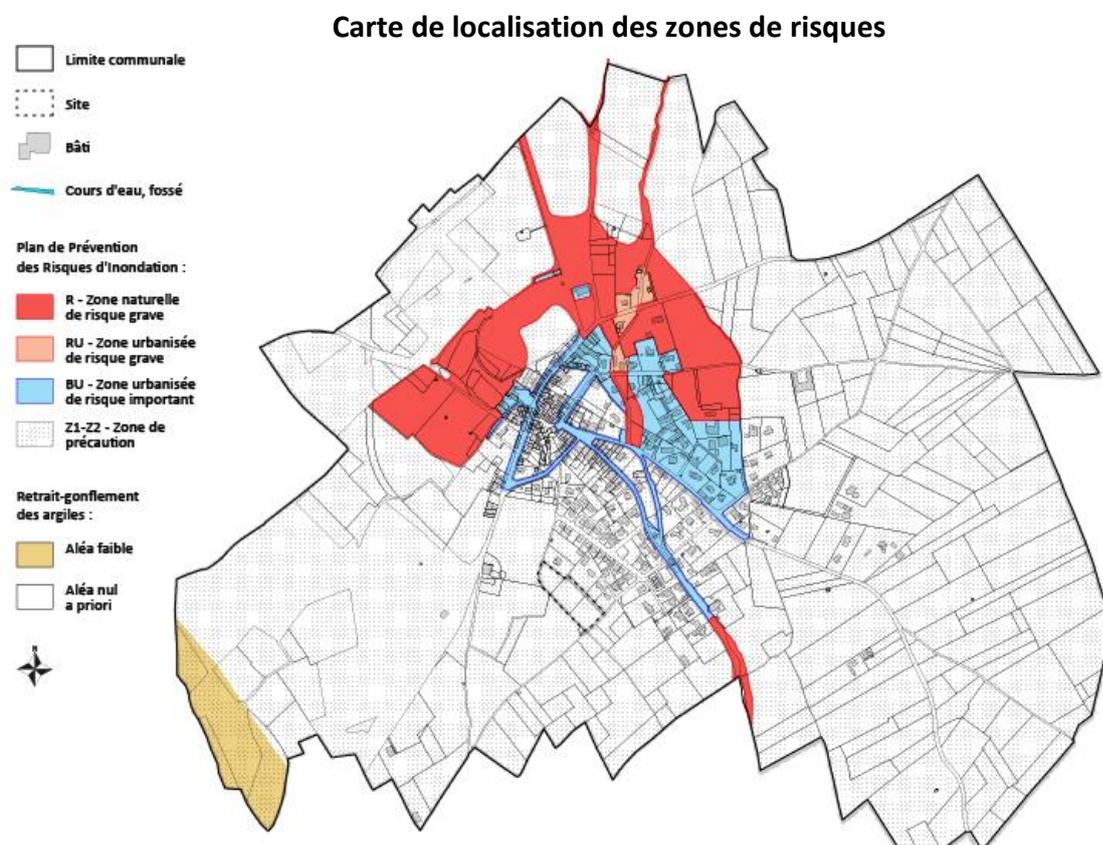
Du fait d'une faible couverture forestière, le territoire communal ne présente pas de risque manifeste de feu de forêt.

### 2-5-3 Risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Comme la quasi-totalité du territoire communal à l'exception des abords de l'Arnoux, la zone de projet se situe dans une zone d'aléa *a priori* nul pour les argiles gonflantes.

### 2-5-4 Risque sismique

La commune dans sa globalité est située en zone de sismicité faible (décret n°2010-1255 du 22/10/2010).



## 2-6 Réseaux

Lors de l'aménagement du lotissement Le Clos de la Séranne, des travaux d'extension des réseaux ont été réalisés sur la partie amont de la Rue des Capriers, au droit dudit lotissement.

Le réseau d'eau potable et le réseau d'eaux pluviales ont fait l'objet d'un bouclage avec les réseaux de la Rue du Foyer Communal et se trouvent ainsi à une quarantaine de mètres du site.

Le réseau d'eaux usées a été prolongé sous le Chemin des Bourgnous, en aval de la Rue des Capriers, jusqu'à la station d'épuration communale située sur le territoire de St-Félix de Lodez (800 Equivalents Habitants).

Au terme du Programme pluriannuel d'investissement de la CCVH, compétente en matière d'eau et d'assainissement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, il est prévu de réaliser un bouclage des réseaux d'alimentation en eau potable et de collecte des eaux usées au droit du site sur la période 2019-2020. La partie en aval de la Rue des Capriers serait desservie à plus long terme. (Cf. carte page suivante).

## 2-7 Servitudes

### 2-7-1 Servitudes d'urbanisme

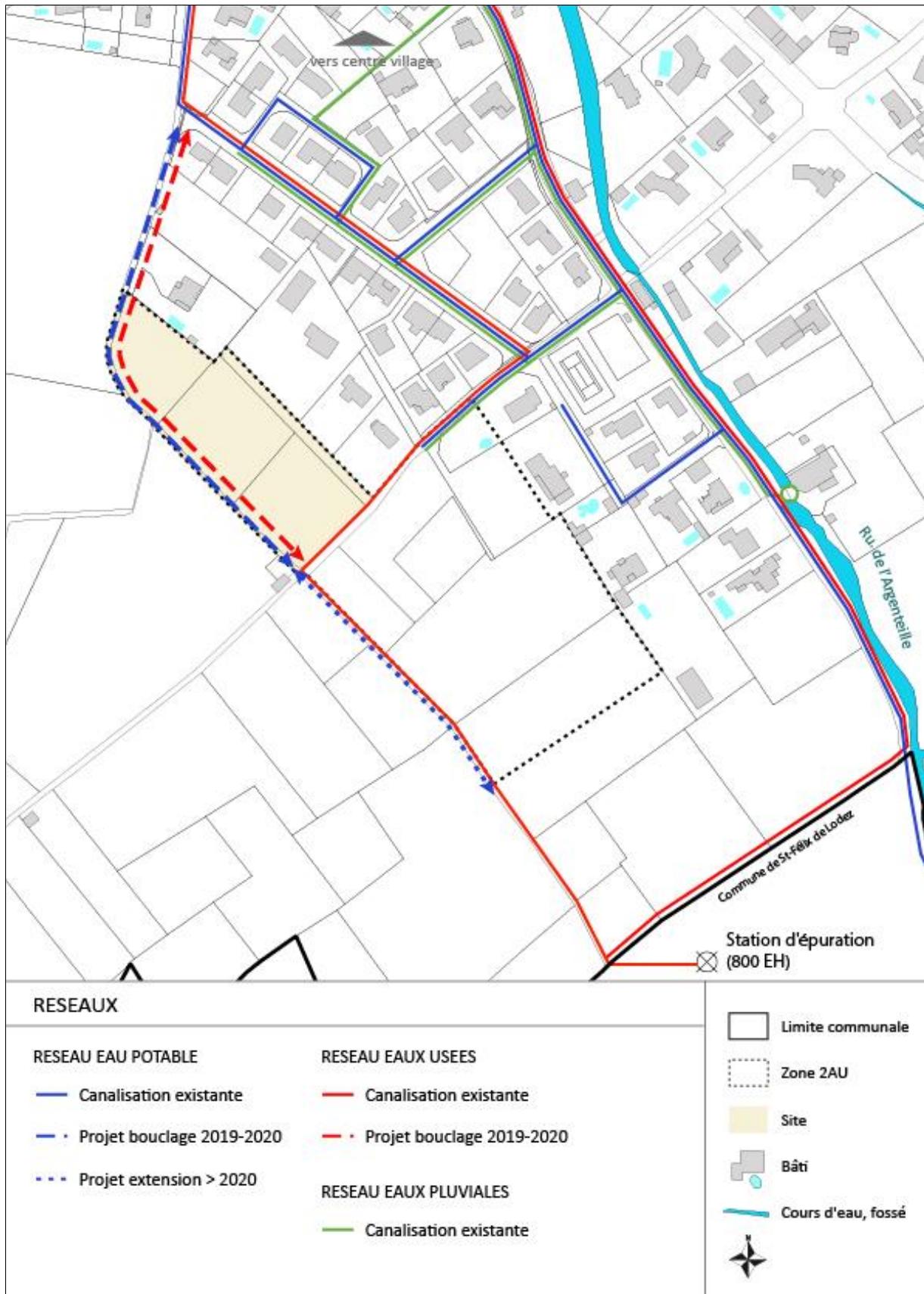
Au vu du plan de zonage du P.L.U. en vigueur, le site est concerné par un emplacement réservé (ER n°3) destiné à l'élargissement de la Rue des Capriers.

### 2-7-2 Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques liée au Château de Jonquières.

Il est également concerné par la servitude AS1 de protection des captages d'eau potable liée au captage « Puits Combettes » (périmètres de protection rapproché et éloigné).

## Réseaux existants et programme de travaux



### III- OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

#### 1- Les objectifs poursuivis

Au terme du P.A.D.D., le site, classé en zone 2AU au zonage en vigueur, constitue une réserve foncière instituée par le P.L.U. en vue d'accueillir des développements résidentiels « en cas de besoins fonciers supplémentaires », dans l'hypothèse où la pression foncière serait trop forte sur la commune.

##### 1-1 De l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Par délibération motivée du 28 novembre 2018, le Conseil Municipal a justifié l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone aux motifs suivants :

*« La zone 2AU, d'une surface de 2,68 ha, constitue une réserve foncière constituée lors de l'élaboration du PLU et destinée à répondre à une pression foncière accrue qui n'aurait pu être envisagée lors de l'élaboration du document.*

*Mr le Maire précise que les objectifs de croissance démographique et de production de logements définis dans le PADD, sur la base d'un scénario modéré de + 1,3 % par an, ont été atteints.*

*Le PLU prévoyait une augmentation de la population de 57 habitants par rapport aux 376 habitants recensés dans la commune en 2007.*

*Il apparaît qu'au cours des sept dernières années, près de 60 permis de construire ont été délivrés pour la construction de maisons individuelles. Lors du dernier recensement, la population du village s'élevait à 438 habitants. La construction prochaine de sept logements individuels sociaux au lotissement de la Séranne et l'installation de nouveaux acquéreurs de lots individuels nous permettent d'évaluer la population au 31.12.2018 à 480 habitants environ.*

*Pour autant, compte tenu du développement démographique du pays Cœur d'Hérault (le PADD du SCOT Pays Cœur d'Hérault prévoit une croissance de l'ordre de +1,5 % par an à l'échelle intercommunale à l'horizon 2040), de l'attrait constitué par notre commune située en zone rurale à 2 km du carrefour des autoroutes A75 et A750, la commune connaît une pression foncière importante.*

*Mr le Maire précise que la zone 2AU a justement été délimitée au PLU pour permettre de répondre à une pression foncière plus importante que prévu.*

*Cette pression foncière nécessite donc aujourd'hui de se saisir de la zone 2AU en vue de libérer du foncier.*

*Considérant que les zones 1AUa et 1AUb ont été ouvertes à l'urbanisation et que la quasi-totalité des parcelles de ces zones ont été construites, après réalisation des équipements nécessaires pour la zone 1AUa et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone 1AUb ;*

*Considérant, par ailleurs, qu'il n'y a pas de dents creuses disponibles à court et moyen terme à l'intérieur des zones urbaines UA et UB pour accueillir de nouveaux habitants ;*

*Par conséquent, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU se justifie au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

*Considérant toutefois que les objectifs du PADD ont été atteints, il est envisagé de n'ouvrir que partiellement la zone 2AU pour maîtriser d'accueil démographique et rester en compatibilité avec les orientations générales du PADD. (...)*

*Monsieur le Maire rappelle enfin que :*

- *Les besoins en matière de mobilité ont été pris en compte notamment par la présence de chemins piétonniers en entrée et sortie du lotissement et par la réalisation de l'accessibilité à la mairie et la rénovation des rues du centre du village.*
- *Les locaux de l'école ont été réaménagés avec des équipements modernes pour recevoir trois classes voire quatre...*
- *Les réseaux d'eau et d'assainissement ont été rénovés (aménagement Grand Rue, reprise des rues du Commerce et de la Meule, extension des réseaux en zone 1AUb et création d'une nouvelle station d'épuration).*

*Considérant la capacité des équipements publics de notre village (école pouvant accueillir 75 élèves, station d'épuration 800 équivalents/habitants.), ceux-ci sont en adéquation avec une ouverture à l'urbanisation mesurée. »*

## **1-2 Définition des objectifs poursuivis**

### **1-2-1 Répondre aux besoins en logements induits par la pression démographique**

#### **Les dynamiques 2011-2019 : dépassement du scénario du P.L.U**

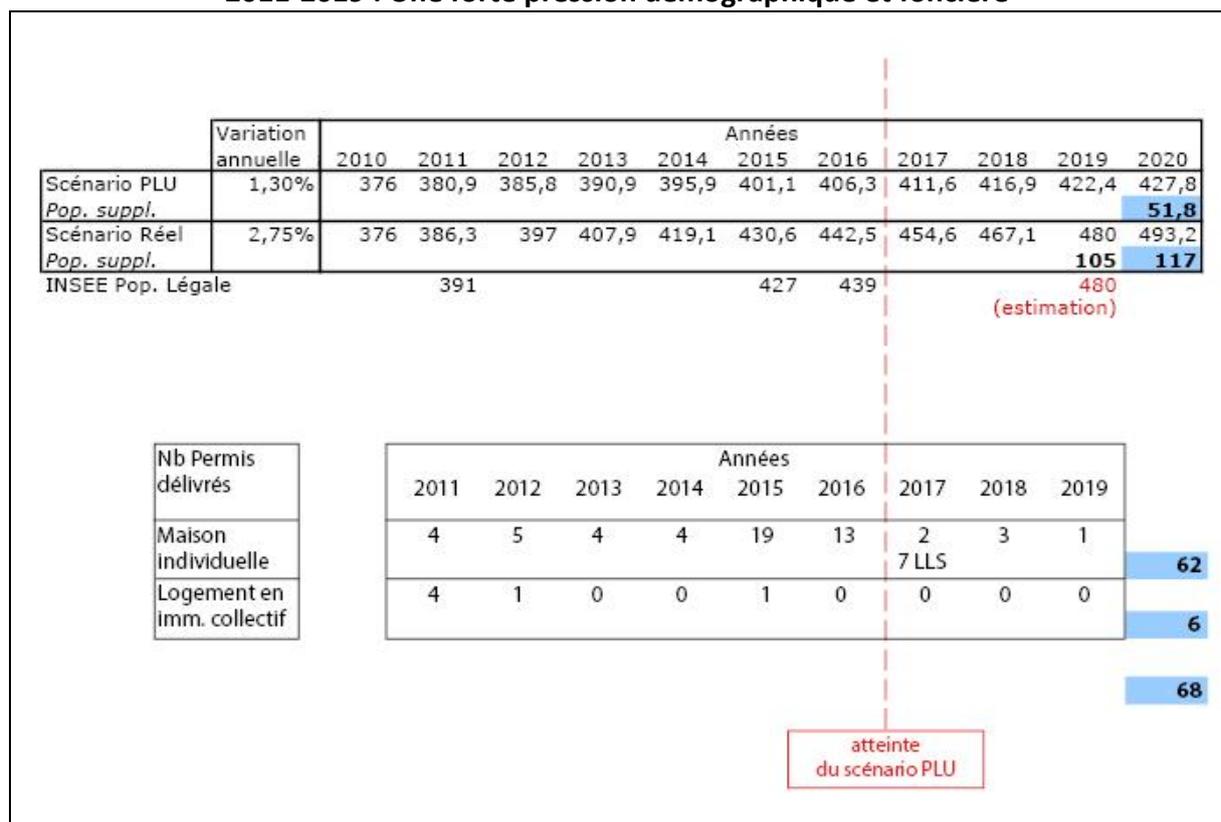
Le P.L.U. de 2011 tablait sur une croissance modérée de l'ordre de + 1,3 % en moyenne par an, soit 57 habitants supplémentaires pour une population totale de 433 habitants à l'horizon 2020. Le besoin en logements correspondant était évalué à 28 logements auxquels d'ajoutaient 19 logements pour contenir l'effet de desserrement des ménages.

Or il apparaît que, à la faveur de l'approbation du P.L.U. et du développement résidentiel et économique du Cœur d'Hérault favorisé pas la desserte autoroutière (A75 et A750), la commune a connu une forte dynamique constructive (68 permis délivrés), induisant une croissance démographique plus importante que celle envisagée par le P.L.U.

En effet, avec une population estimée à 480 habitants en 2019, la croissance démographique réelle est d'environ 105 habitants supplémentaires pour un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 2,75 % et un rythme de production de 7,5 logements par an.

Sous la pression démographique et foncière qu'a connue la commune, le scénario du P.L.U. a ainsi été dépassé en 5 ans, dès fin 2016.

## 2011-2019 : Une forte pression démographique et foncière



Le P.L.U. avait anticipé l'éventualité d'un dépassement du scénario retenu et délimité une réserve foncière à cet effet, permettant d'accompagner la dynamique démographique et constructive sur les années à venir.

### Scénarios prospectifs et besoins en logements correspondants

Un scénario démographique au fil de l'eau, basé sur le taux de croissance annuel moyen constaté sur la période 2011-2019 (+2,75 %/an) engendrerait une croissance démographique de l'ordre de 40 habitants supplémentaires à court terme (horizon 2022) et 167 habitants supplémentaires à long terme (horizon 2030).

Sur la base de 2,4 personnes par ménage<sup>3</sup>, cette projection correspond à un besoin de 16 logements nouveaux à horizon 2022 et 70 logements nouveaux à horizon 2030 (hors desserrement des ménages).

Un scénario plus modéré comparable à celui du projet de SCOT du Pays Cœur d'Hérault (+1,5 % / an) correspondrait à un gain de 22 habitants à court terme (horizon 2022) et de 85 habitants à long terme (horizon 2030).

Sur la base de 2,4 personnes par ménage, cette projection correspond à un besoin de 10 logements nouveaux à horizon 2022 et 35 logements nouveaux à horizon 2030 (hors desserrement des ménages).

<sup>3</sup> Source INSEE 2015

### Scénarios démographiques à court et long termes

	Variation annuelle	Années											
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Scénario SCOT	1,50%	480	487,2	494,5	501,9	509,5	517,1	524,9	532,7	540,7	548,8	557,1	565,4
Pop. Suppl.					<b>21,9</b>								
Scénario au fil de l'eau	2,75%	480	493,2	506,8	520,7	535	549,7	564,8	580,4	596,3	612,7	629,6	646,9
Pop. Suppl.					<b>40,7</b>								

#### 1-2-2 Phaser le développement urbain pour maîtriser la croissance démographique

Au regard des scénarios démographiques exposés plus haut, la commune souhaite accueillir de nouvelles populations pour répondre à la pression foncière et maintenir ses équipements et services à la population (école, ...), tout en maîtrisant sa croissance démographique pour préserver son caractère villageois et rural.

Ainsi, la commune ne souhaite pas un afflux massif de population à court terme et s'oriente vers une croissance démographique progressive sur les 10 prochaines années, favorisant une intégration urbaine et sociale douce et permettant une gestion pérenne des équipements publics, notamment l'école.

Dans le cadre de la présente modification, la commune se projette sur une première phase de développement, en optant pour un scénario modéré comparable à celui du projet de SCOT du Pays Cœur d'Hérault (+1,5 % / an), soit +22 habitants à l'horizon 2022. Sur la base de 2,4 personnes par ménage, cette projection correspond à un besoin d'une dizaine de logements nouveaux (hors desserrement des ménages).

Considérant une capacité résiduelle du tissu urbain d'une dizaine de logements lissée sur les 10 prochaines années (soit 1 logement produit en densification par an), il est nécessaire de proposer une extension urbaine pour 7 à 8 logements.

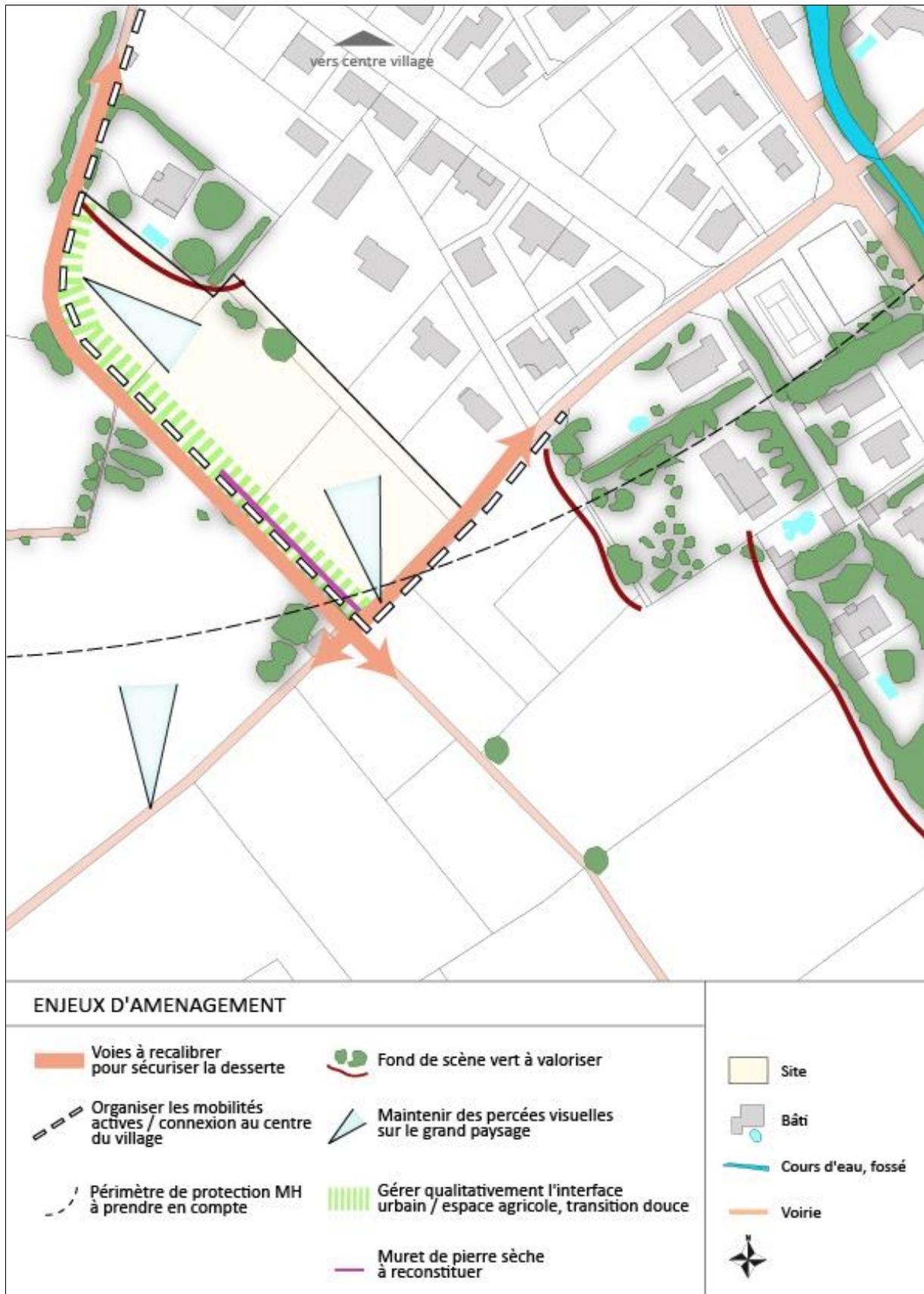
La commune souhaite ainsi se saisir de la réserve foncière délimitée par le P.L.U. pour la production d'un programme de logements permettant de répondre aux besoins à court terme. Au regard de ces objectifs et en cohérence avec le programme de travaux sur les réseaux d'eau potable et d'eaux usées, il est envisagé de limiter l'ouverture à l'urbanisation à la partie de la zone située en amont de la Rue des Capriers, soit 7.786 m<sup>2</sup>.

Ce dimensionnement permet de proposer une densité urbaine de l'ordre de 10 logements à l'hectare correspondant à une densité intermédiaire entre les tissus denses de lotissements récents (15 log. /ha) et les quartiers d'habitat individuel plus lâches (5 log. / ha).

#### 1-2-3 Inscrire l'urbanisation dans son environnement

Au vu des caractéristiques du site exposé précédemment, les enjeux d'aménagement de la zone consistent à créer une greffe urbaine au Sud du village articulée sur les éléments urbains et paysagers structurants du site, afin d'inscrire harmonieusement le nouveau quartier dans son environnement et dans le fonctionnement général du village et, enfin, de valoriser la nouvelle entrée du village.

## Carte de synthèse des enjeux d'aménagement



## 2- La programmation stratégique

La combinaison des objectifs poursuivis a déterminé une programmation stratégique de l'urbanisation du site synthétisée dans le tableau suivant :

<b>Phasage de l'urbanisation</b>	
Programme de travaux CCVH	Bouclage réseaux AEP et EU (2019-2020)
Echéance d'urbanisation	Court terme (2020-2022)
<b>Formes urbaines et programme de logements</b>	
Typologie d'habitat	Maisons individuelles
Densité attendue	10 log. / ha <i>Densité intermédiaire par rapport aux tissus pavillonnaires contigus</i>
Superficie	7.786 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	7 à 8 logements
<b>Apport démographique</b>	
Apport démographique	16-20 habitants

## IV- EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U.

### 1- Motifs de la modification

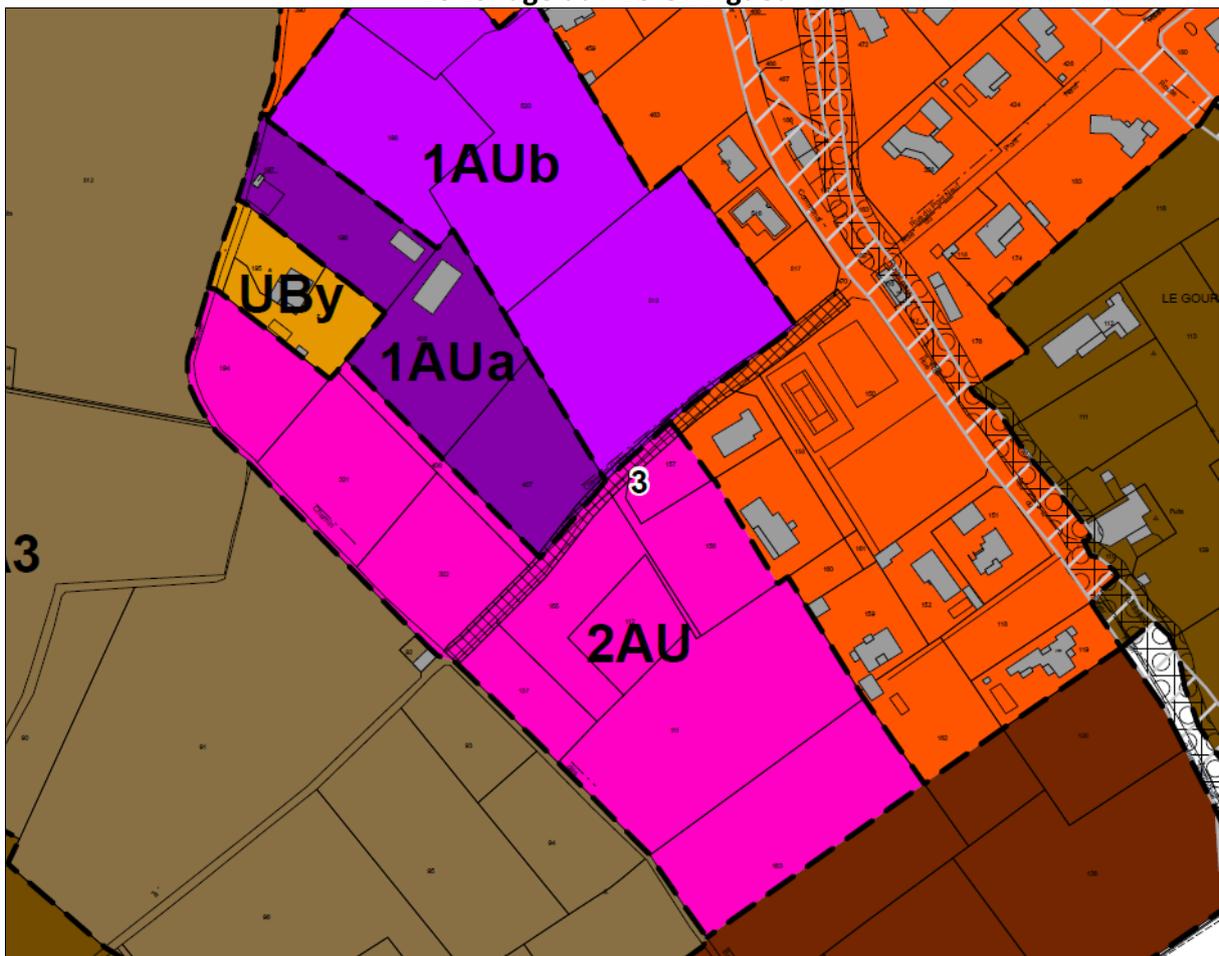
#### 1-1 Le P.L.U. en vigueur

La commune de Jonquières dispose d'un P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2011.

Au vu du zonage du P.L.U. en vigueur, le site est classé en zone 2AU. Au terme du P.A.D.D., la zone 2AU constitue une réserve foncière instituée en vue d'accueillir des développements résidentiels « *en cas de besoins fonciers supplémentaires* » dans l'hypothèse où la pression foncière serait trop forte sur la commune.

La zone est concernée par l'emplacement réservé n°3 institué par le P.L.U. de 2011 en vue de l'élargissement de la Rue des Capriers.

Le zonage du PLU en vigueur



Extrait du P.L.U. en vigueur – Pièce 6.2 Plan du centre

## 1-2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

### 1-2-1 Une modification préalable du P.L.U.

Au vu du règlement de la zone 2AU, son ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir que suite à une modification du P.L.U. dont l'objet est de définir les modalités d'urbanisation et de déterminer les formes urbaines du futur quartier au vu de la diversité de l'offre existante et de la demande en logements.

Depuis l'approbation du P.L.U., le contexte législatif a évolué pour venir préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU dites « fermées ». En effet, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, la loi ALUR<sup>4</sup> prévoit que l'ouverture à l'urbanisation de telles zones ne peut être effectuée par voie de modification que dès lors qu'elles ont été instituées depuis moins de 9 ans, la date de création de la zone AU s'appréciant à la date de sa création initiale par le document d'urbanisme. Au-delà de cette date, la procédure de révision est requise.

En l'occurrence, la zone 2AU a été créée par le P.L.U. approuvé le 29 juin 2011. Elle peut ainsi être ouverte à l'urbanisation par voie de modification dès lors que cette procédure est approuvée au plus tard le 29 juin 2020<sup>5</sup>.

### 1-2-2 La mise en service de la nouvelle station d'épuration

Au vu du règlement de la zone 2AU, son ouverture à l'urbanisation est assujettie à la réalisation de la nouvelle station d'épuration des eaux usées communale et ne peut pas être mise en oeuvre avant que la station soit opérationnelle pour recueillir les eaux usées de la zone.

Or la nouvelle station d'épuration des eaux usées de Jonquières, située sur le territoire de St-Félix de Lodez, a été mise en service le 1<sup>er</sup> janvier 2014, avec une capacité nominale de traitement de 800 Equivalents Habitants (EH). L'ouvrage est ainsi en capacité de recevoir les effluents induits par l'urbanisation du site (cf. supra)

### 1-2-3 La suffisance de la ressource en eau

Afin d'assurer l'alimentation en eau potable de la population à accueillir, l'ouverture à l'urbanisation nécessite que le réseau d'eau existe à la périphérie immédiate de la zone et que la ressource offre une capacité suffisante.

En l'occurrence, ces deux conditions sont réunies pour permettre l'ouverture de la zone 1AUc. En effet, d'une part, un bouclage du réseau d'eau est programmé par la CCVH au droit de la zone, sur le Chemin des Bourgnous jusqu'à la rue des Capriers sur la période 2019-2020.

---

<sup>4</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2016 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article 137)

<sup>5</sup> Délai auquel s'ajoute le report des délais lié à la période d'urgence sanitaire

D'autre part, au vu des données fournies par le Service des eaux de la CCVH, les projections démographiques à horizon 2022 et 2030 sur l'ensemble du secteur desservi par les forages de Carons sont en adéquation avec la capacité de la ressource actuelle, permettant de satisfaire les besoins en eau induits par l'urbanisation du site. De plus, pour sécuriser la ressource, la CCVH mène des études d'augmentation des capacités de ses ressources (forages de Carons et du Rabieux) et prévoit l'interconnexion avec le réseau du Drac. (Cf. *supra* - Incidences en matière d'eau potable et Annexe).

## **2- Objet de la modification et changements apportés au P.L.U.**

La présente modification du P.L.U. est entreprise afin de faire évoluer le document en vigueur pour offrir un socle réglementaire à l'aménagement de la zone et y inscrire les principes d'aménagement attendus par la commune.

Il s'agit de définir les conditions réglementaires d'aménagement de la zone à travers l'élaboration d'un règlement (écrit et graphique) spécifique et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres.

### **2-1 La modification du plan de zonage**

#### **2-1-1 Modification du zonage**

La modification de zonage concerne uniquement la zone de projet, c'est-à-dire la partie de la zone 2AU en amont de la Rue des Capriers. Elle a pour objet de procéder à un changement de nomenclature de la zone mettant en exergue son ouverture à l'urbanisation par un reclassement en zone 1AU. La partie en aval de la Rue des Capriers demeure en zone 2AU dite « fermée ». (cf. Carte page suivante)

Le P.L.U. en vigueur contient 2 types de zones 1AU, les zones 1AUa et 1AUb. Considérant la nécessité de définir des règles propres à la nouvelle zone au regard d'enjeux et d'objectifs spécifiques, le choix a été fait de créer un nouveau secteur *ad hoc*, dénommé zone 1AUC.

#### **2-1-2 Création d'un emplacement réservé**

Afin d'assurer une desserte sécurisée de la zone, les voies périphériques nécessitent d'être recalibrées avec des profils de voie adaptés à un double sens de circulation et comprenant des cheminements piétons.

La Rue des Capriers fait déjà l'objet d'un emplacement réservé en ce sens.

Un nouvel emplacement réservé est institué au bénéfice de la commune sur le Chemin des Bourgnous en vue de son élargissement. D'une largeur de 8 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée existante côté plaine, l'emplacement réservé n°4 se déploie sur tout le linéaire de la zone 1AUC.

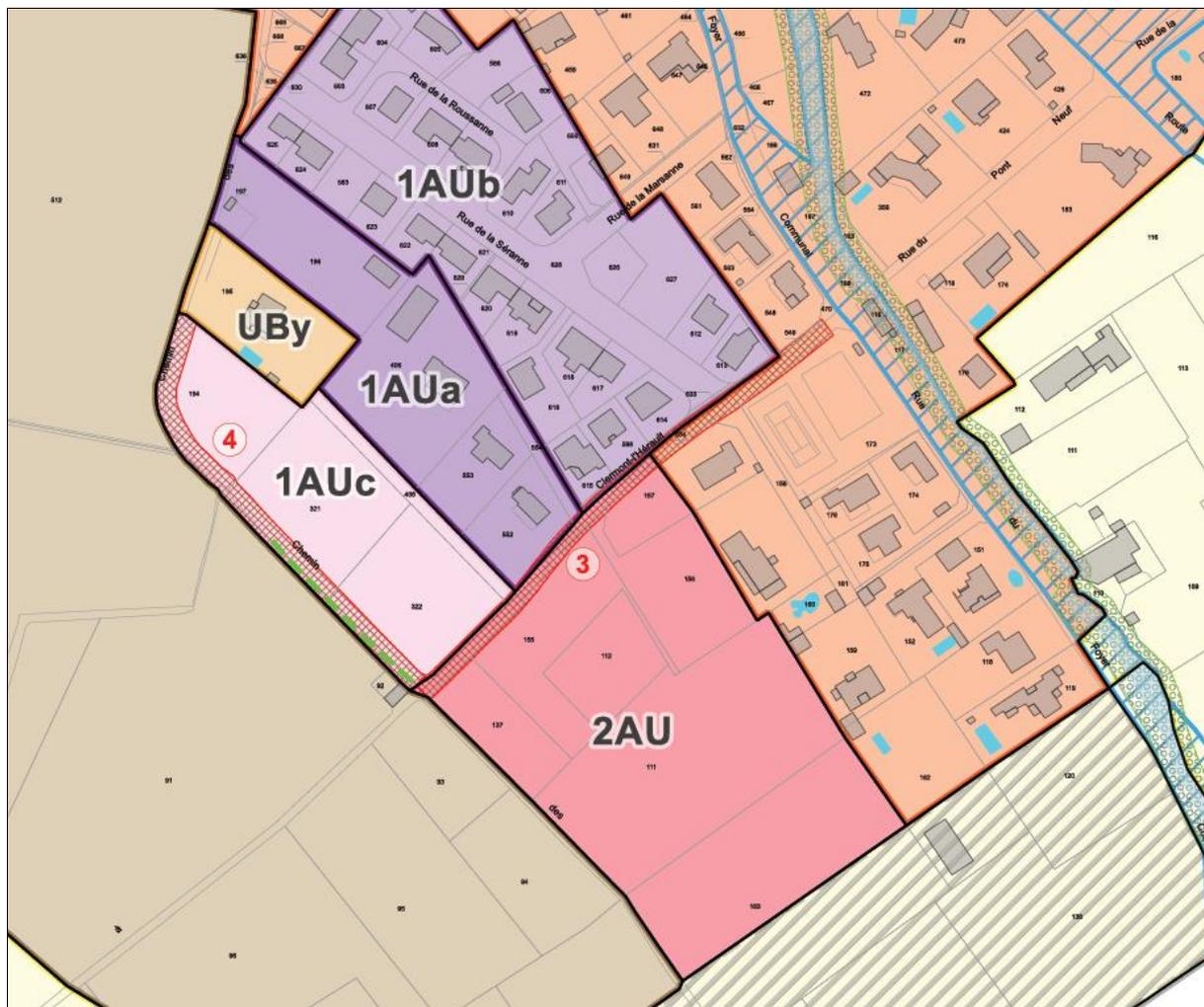
La liste complète des emplacements réservés est ajoutée au plan de zonage conformément aux dispositions de l'article R123-11\*, en précisant leur destination et leur bénéficiaire.

### 2-1-3 Création d'un élément de paysage à protéger

Le plan de zonage est enrichi d'un élément de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23. Les vestiges du muret de pierre sèche qui borde le Chemin des Bourgnous sont ainsi désignés pour leur valeur patrimoniale et leur intérêt écologique potentiel (habitat potentiel du Lézard ocellé).

Cette désignation permet de définir des prescriptions particulières : le muret étant destiné à disparaître dans le cadre de l'élargissement du Chemin des Bourgnous, celui-ci sera reconstitué sur la zone 1AUc selon les méthodes traditionnelles (sans assemblage de béton) et son linéaire sera prolongé le long de la zone 1AUc.

### Proposition de zonage modifié



## 2-2 L'élaboration du règlement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone implique de définir les conditions de son aménagement et de son inscription dans son environnement à travers des prescriptions réglementaires adaptées.

La zone 1AUc nouvellement créée constitue un secteur de la zone 1AU, dont le règlement contient les prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone et les prescriptions particulières applicables aux différents secteurs. Des prescriptions propres à la zone 1AUc sont insérées dans le règlement de la zone 1AU. A défaut, la zone 1AUc relèvera du régime général de la zone 1AU.

Les prescriptions particulières à la zone 1AUc sont exposées en caractère gras et explicitées dans le tableau ci-après.

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, le P.L.U. n'est plus habilité à définir des surfaces constructibles minimales ni à instituer un coefficient d'occupation des sols. Aussi les articles 5 et 14 du règlement de la zone ne sont-ils pas renseignés.

### Exposé du règlement de la zone 1AUc et de ses justifications

Dispositions proposées	Motif/ Justification
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	
<p>La zone 1AU désigne les secteurs à vocation principale d'habitat destinés à être urbanisés après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. Elle a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services et des équipements publics.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le secteur 1AUa dans lequel les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;</li><li>- le secteur 1AUb dans lequel les constructions seront autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et faisant l'objet d'orientations d'aménagement</li><li>- <b>le secteur 1AUc, ouvert à l'urbanisation par la modification n°1 du PLU pour accueillir des développements résidentiels, dans lequel les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des</b></li></ul>	<p>Le caractère de la zone a pour objet de définir sa vocation et ses caractéristiques.</p> <p>Il est complété par la présentation de la zone 1AUc et l'exposé de ses principales sujétions (modalités d'urbanisation et orientations d'aménagement et de programmation).</p>

<p><b>équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.</b></p>	
<p><b>1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p>	
<p><i>Pas de modification</i></p>	
<p><b>1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p>	
<p><u>I- Principe général</u></p> <p><b>Secteur 1AUc</b></p> <p><b>Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.</b></p> <p><b>L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone.</b></p>	<p>L'objectif est de permettre à court terme la réalisation d'habitations individuelles au gré de la réalisation des réseaux.</p> <p>Si l'urbanisation peut se réaliser hors opération d'ensemble, les principes d'aménagement et de traitement paysager, les formes urbaines et la densité cible attendus sont précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone, qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité.</p>
<p><u>II- Règles particulières</u></p> <p><b>Excepté en secteur 1AUc, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôts commerciaux</li> <li>- Les installations classées compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises sur la zone</li> <li>- Les sièges d'exploitation agricole</li> </ul>	<p>La zone est ouverte à l'urbanisation en vue d'accueillir un programme de logements. La vocation de la zone est donc « spécialisée » dans la destination « habitation ». Les occupations et utilisations du sol peu ou non compatibles avec la vocation résidentielle (industrie, ...) sont exclues.</p>
<p><b>1AU 3 – ACCES ET VOIRIE</b></p>	
<p>1- Accès (...)</p> <p><b>En secteur 1AUc, est autorisée la création d'un seul accès nouveau sur le Chemin des Bourgnous en lien avec la voie de desserte interne de la zone.</b></p> <p>2- Voirie (...)</p> <p><b>En secteur 1AUc, les voies en impasse sont</b></p>	<p>La zone 1AUc relève du régime général de la zone 1AU concernant les accès et voiries. Ces dispositions seront lues en complémentarité avec les OAP concernant notamment les profils de voiries proposés.</p> <p>En outre, deux dispositions particulières sont introduites pour répondre aux enjeux spécifiques de la zone.</p>

interdites.	<p>Le Chemin des Bourgnous nécessite d'être recalibré pour supporter les trafics induits par l'urbanisation de la zone. Toutefois, il n'est pas destiné à desservir directement les parcelles privatives. En effet, l'objectif est de créer un cheminement piéton le long du chemin assurant d'une part, une connexion piétonne sécurisée au centre du village et, proposant d'autre part, une transition douce entre l'urbanisation et la plaine agricole. Il n'est donc pas envisageable de sectionner la linéarité de ce cheminement par une succession d'accès automobiles particuliers.</p> <p>Seul un accès sera autorisé pour éviter la constitution d'une impasse et fluidifier les circulations internes.</p> <p>Ces prescriptions seront également lues de manière complémentaire avec les principes de desserte de la zone figurant aux OAP.</p>
<b>1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p>1- Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes <b>par une ressource autorisée de manière à ce que la commune puisse assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et de qualité.</b></p>	<p>Les dispositions du règlement sont complétées selon les préconisations de l'ARS afin d'assurer une alimentation en eau potable satisfaisante et pérenne sur un plan quantitatif et qualitatif.</p>
<b>1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
<i>Pas de modification</i>	<i>Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR)</i>
<b>1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<p><b>Dispositions particulières au secteur 1AUc :</b></p> <p><b>Les constructions seront édifiées en recul minimal de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>10 mètres de l'alignement futur du Chemin des Bourgnous,</b></li> <li>- <b>3 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à créer ou à modifier.</b></li> </ul>	<p>Des règles d'implantation particulières sont définies en fonction des enjeux d'inscription paysagère et des formes urbaines attendues.</p> <p>La volonté de préserver des transparences paysagères sur le fond de scène et d'assurer une transition douce avec la plaine agricole milite pour positionner les habitations en retrait du Chemin des Bourgnous</p>

<p><b>Les bassins de piscines pourront être édifiés en recul minimal de 5 mètres de l’alignement futur du Chemin des Bourgnous.</b></p>	<p>(l’alignement futur s’entend comme la limite d’emprise de l’emplacement réservé). Ainsi, le premier plan paysager sera composé par les jardins et la trame végétale à constituer.</p> <p>Un retrait moindre est autorisé pour les bassins de piscines, peu susceptibles d’entraver les perspectives.</p> <p>Concernant les autres voies, la distance d’implantation est calquée sur le régime général de la zone.</p>
<p><b>1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	
<p><b>Dispositions particulières au secteur 1AUc :</b></p> <p><b>Les constructions seront implantées en retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives.</b></p> <p><b>Une implantation sur une limite séparative au plus pourra être admise dès lors que la construction est adossée à une construction de gabarit équivalent.</b></p> <p><b>Les annexes indépendantes du bâtiment principal pourront s’implanter sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder 2 mètres de hauteur au faîtage.</b></p>	<p>Des règles d’implantation particulières sont définies en fonction des enjeux d’inscription paysagère et des formes urbaines attendues.</p> <p>Les constructions seront implantées en ordre discontinu (retrait des limites séparatives) ou semi-continu (sur une limite séparative au plus) de façon à ne pas créer de cloisonnement paysager et à favoriser des transparences entre les constructions.</p> <p>En cas d’implantation des constructions principales ou des annexes en limite séparative, des conditions sont posées pour limiter les conflits d’usage entre fonds voisins.</p>
<p><b>1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</b></p>	
<p><i>Pas de modification</i></p>	
<p><b>1AU 9 – EMPRISE AU SOL</b></p>	
<p><b>En secteur 1AUc, l’emprise au sol des constructions (hors bassins de piscines) ne pourra excéder 30 % la surface de l’unité foncière.</b></p>	<p>L’emprise au sol maximale des constructions est fixée en fonction des formes urbaines attendues. Pour affirmer une densité urbaine intermédiaire entre les tissus résidentiels voisins (emprise de 20 à 40 %), un coefficient d’emprise au sol de 30 % est défini.</p> <p>Ce coefficient permettra de maintenir des espaces libres végétalisés et perméables favorables à la constitution d’une trame verte et à la limitation de l’artificialisation des sols (limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales).</p> <p>La notion d’emprise au sol s’appréciera selon les termes de la circulaire du 3 février 2012</p>

	relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; elle exclut néanmoins les bassins de piscine pour l'application du présent P.L.U.
<b>1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>En secteur 1AUc, la hauteur des constructions ne peut excéder le rez-de-chaussée (R+0), dans la limite de 4,00 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.</b>	De manière générale, l'inscription paysagère des constructions nécessite de limiter résolument leur hauteur et ainsi éviter la constitution de cloisonnements paysagers. Les constructions seront donc édifiées de plain-pied.
<b>1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
(...) <b>6- Les clôtures</b> Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'un muret traité de la même façon et avec le même soin que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage transparent ou semi-transparent d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. L'ensemble ne pourra excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres ; - soit d'une clôture transparente ou semi-transparente (type grillage, palissade de bois, ...) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.  Les clôtures seront, de préférence, doublées d'une haie végétale vive. <b>Le long du Chemin des Bourgnous, elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive.</b>  Les haies monospécifiques sont à proscrire au profit de haies mélangées composées d'une variété d'essences adaptées au climat local.	La zone 1AUc relève du régime général de la zone 1AU concernant le traitement des toitures, des façades, des ouvertures, des annexes et des clôtures.  Il est toutefois exigé que les clôtures positionnées le long du chemin des Bourgnous soient doublées d'une haie végétale vive dans la perspective d'une transition paysagère douce avec la plaine agricole.
<b>1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>	
Il sera notamment exigé : ▪ pour les habitations <b>individuelles</b> : 2 places par logement	La problématique du stationnement relève d'un enjeu de fonctionnement organisé de la zone et de fonctionnalité des constructions.

<p><b><del>pour les habitations collectives : 1,5 places par logement</del></b></p>	<p>Le stationnement nécessite des réponses au sein même des parcelles afin de ne pas reporter la problématique sur les espaces publics du village.</p> <p>La zone 1AUc relèvera du régime général de la zone 1AU.</p> <p>Une modification au régime général de la zone est apportée pour prendre acte de la jurisprudence administrative : la distinction entre habitations individuelles et habitations collectives est supprimée au bénéfice de la seule destination « Habitations », les destinations visées à l'article R123-9* étant impératives et ne pouvant pas être sous-catégorisées par le P.L.U. sauf mention expresse. La règle retenue est alors celle des maisons individuelles, à savoir 2 places par logement.</p>
<p><b>1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p>	
<p><b>En secteur 1AUc :</b></p> <p><b>Au moins 40 % de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces libres de pleine terre non imperméabilisés.</b></p> <p><b>Les voies et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et plantés.</b></p> <p><b>Le muret de pierre sèche identifié au document graphique en élément de patrimoine à protéger devra être reconstitué sur le site même, en respectant les modalités de mise en œuvre des murets traditionnels (sans assemblage de béton), sur un linéaire au moins équivalent à celui détruit.</b></p>	<p>Des règles complémentaires au régime général de la zone sont déterminées pour répondre aux enjeux paysagers et environnementaux de la zone.</p> <p>En complément du coefficient d'emprise au sol, un coefficient d'espaces libres traités en pleine terre et non imperméabilisés est défini. Ces espaces libres végétalisés et perméables seront favorables à la constitution d'une trame verte urbaine et à la limitation de l'artificialisation des sols (limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales).</p> <p>La végétalisation des espaces publics contribuera à la trame verte urbaine à constituer sur la zone et à la création d'aménités entre l'urbain et l'environnement naturel.</p> <p>Les prescriptions particulières au muret de pierre sèche issues de son identification en élément de paysage et de patrimoine à préserver figurent dans cet article.</p>
<p><b>1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p>Sans objet</p>	<p><i>Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR)</i></p>

## 2-3 L'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation

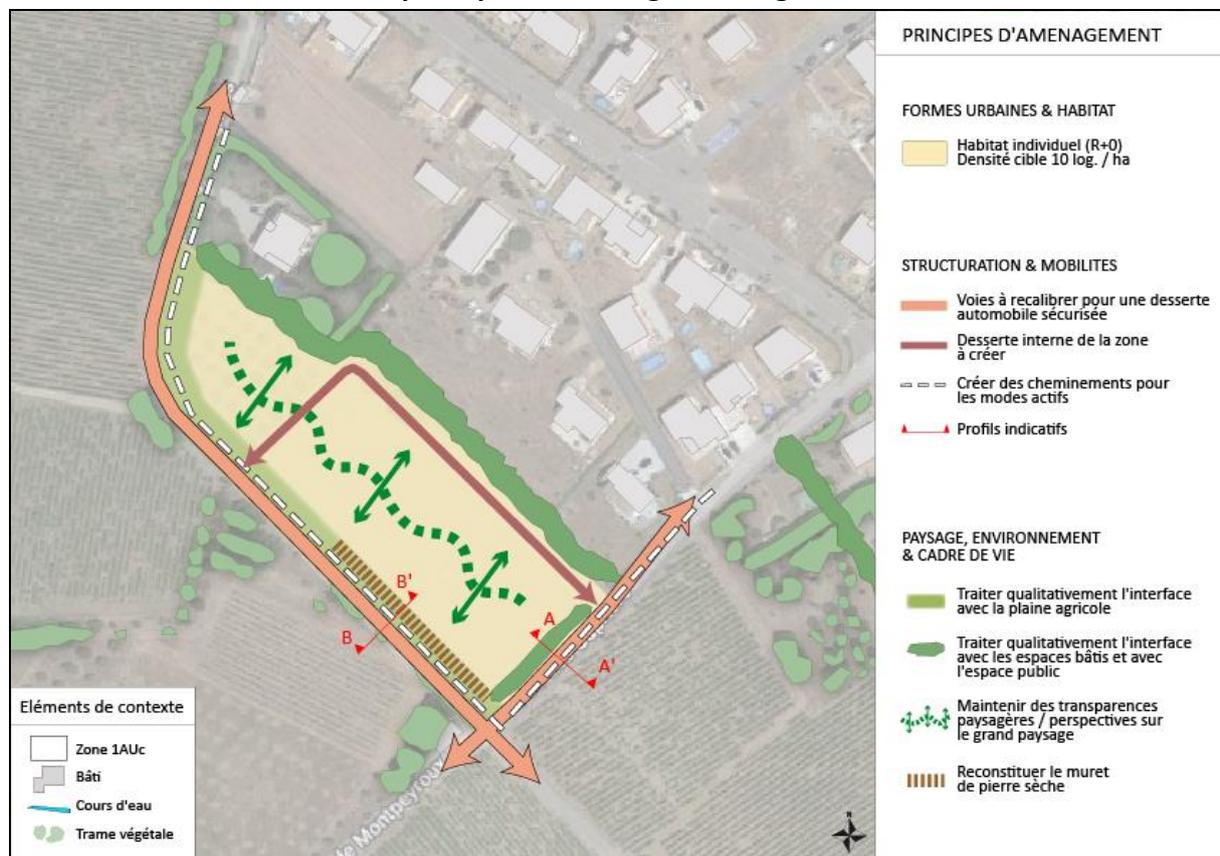
Conformément aux dispositions de l'article R123-6\*, à l'appui du règlement, sont élaborées des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sens des articles L151-6 et L151-7. Elles sont l'expression littérale et graphique des principes d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les O.A.P. sont destinées à traduire les principes d'aménagement de la zone et à leur donner plus de lisibilité par un schéma d'orientations. Elles déterminent le programme de logements au regard des différents enjeux et objectifs de la commune ainsi que les principes d'aménagement fondés sur les enjeux urbains, paysagers et environnementaux identifiés.

Les dispositions écrites des O.A.P. viennent préciser et compléter les dispositions du règlement. En effet, au terme de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Aussi les O.A.P. doivent-elles être lues de manière complémentaire avec les dispositions écrites du règlement et appliquées dans un rapport de compatibilité.

### Schéma de principes d'aménagement figurant aux OAP



## Justification des O.A.P.

Principes retenus	Justifications
Formes urbaines et habitat	
Habitat individuel (R+0) – Densité cible 10 log. /ha	<p>Cette orientation vise à déterminer les formes urbaines en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la typologie d’habitat souhaitée</li> <li>- la densité cible attendue</li> <li>- les enjeux d’inscription paysagère : limiter les volumétries à R+0 pour éviter les cloisonnements paysagers</li> </ul>
Structuration et mobilités	
Voies à recalibrer pour une desserte automobile sécurisée	<p>Les deux voies de desserte de la zone, le Chemin des Bourgnous et la Rue des Capriers, ne sont pas, à ce jour, traitées et dimensionnées de façon suffisante pour accueillir les trafics automobiles induits par le développement de l’urbanisation.</p> <p>Ces voies devront ainsi être recalibrées dans ce sens, en prenant en compte les nécessités liées à la desserte par les véhicules des services publics et assimilés.</p> <p>Le recalibrage des voies se réalisera à l’occasion des opérations de bouclage des réseaux souterrains prévus.</p>
Desserte interne de la zone à créer	<p>Le Chemin des Bourgnous n’est pas destiné à desservir directement les parcelles car l’objectif est de créer le long de cette voie un cheminement piéton assurant, d’une part, une connexion piétonne sécurisée au centre du village et, d’autre part, de proposer une transition douce entre l’urbanisation et la plaine agricole. Il n’est donc pas envisageable de sectionner la linéarité de ce cheminement par une succession d’accès automobiles.</p> <p>L’objectif est d’assurer l’accès principal à la zone à partir de la Rue des Capriers. Le schéma des OAP positionne l’accès et la voie de desserte interne de la zone de façon à assurer une desserte des parcelles du secteur 1AUc par le Nord. L’objectif est de composer un habitat en bandes où les habitations se positionnent dans le haut des parcelles. Cela favorise une exposition au Sud et permet de dégager des jardins en premier plan depuis le Chemin des Bourgnous.</p> <p>La voie de desserte interne débouchera en un seul point sur le Chemin des Bourgnous, pour éviter la constitution d’une impasse et fluidifier les circulations internes.</p>

Créer des cheminements pour les mobilités actives	L'objectif est d'assurer des porosités piétonnes en s'appuyant sur le maillage existant. En particulier, l'O.A.P. vise à créer un cheminement piéton tout le long du Chemin des Bourgnous qui intégrera le principe de gestion qualitative de l'interface avec la zone agricole.
Profils indicatifs	A cet effet, des profils indicatifs de voirie sont exposés dans l'O.A.P. Ils formalisent la qualité des espaces publics attendus et de leur traitement paysager.
Paysage, environnement, cadre de vie	
Traiter qualitativement l'interface avec la plaine agricole	L'objectif est d'assurer une transition paysagère douce et végétalisée avec la plaine agricole : il s'agit d'éviter une confrontation visuelle brute, valoriser l'image de l'entrée de ville et créer des aménités entre l'urbain et l'espace agricole. La gestion de cette interface intégrera notamment le cheminement piéton le long du Chemin des Bourgnous et les jardins privatifs en limite du chemin.
Traiter qualitativement l'interface avec les espaces bâtis et avec l'espace public	La zone bénéficie d'un fond de scène vert constitué par la trame verte des jardins des zones résidentielles contiguës, qui anime et valorise les perspectives. L'objectif est d'enrichir ce fond de scène par la constitution d'une trame verte qui assure une transition paysagère avec les zones urbanisées.
Maintenir des transparences paysagères	De la même manière, l'objectif est d'éviter les cloisonnements paysagers en ménageant des percées visuelles entre les constructions pour offrir des perspectives sur la trame verte du village et le grand paysage des contreforts du Causse du Larzac en arrière-plan.
Reconstituer le muret de pierre sèche	Il s'agit de revaloriser le muret de pierre sèche, actuellement à l'état de ruine, comme élément de patrimoine vernaculaire, par ailleurs favorable à la biodiversité. Le principe est de le déplacer et de le reconstituer en l'intégrant aux aménagements paysagers.

## **V- EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **1- Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur**

#### **1-1 Incidences en terme de consommation foncière**

L'urbanisation de la zone a pour conséquence une consommation foncière de l'ordre de 0,78 ha, soit 0,38 % du territoire communal. Cette consommation foncière s'insère et se justifie au regard du projet de territoire et des besoins en développement du village induits par la pression démographique et foncière.

La densité urbaine cible de la zone 1AUc, de l'ordre de 10 logements à l'hectare, témoigne d'une volonté de modérer la consommation de l'espace et de limiter l'étalement urbain au regard de la pression foncière prévisible sur les prochaines années.

#### **1-2 Incidences sur l'agriculture**

La totalité du site intègre les périmètres d'AOC viticoles « Languedoc » et « Terrasses du Larzac ». Il est toutefois à considérer qu'aucune vigne n'est exploitée sur le site.

Les cultures présentes sur le site (oliviers, champ labouré) ne relèvent pas d'exploitations professionnelles et ne sont pas déclarées au RPG depuis plus de 10 ans.

Par ailleurs, l'urbanisation de la zone n'a pas pour effet de constituer des reliquats d'espaces agricoles non cultivables ni d'enclaver des parcelles cultivées.

#### **1-3 Incidences sur l'environnement urbain**

La zone se positionne en continuité des quartiers résidentiels développés au Sud du village. Avec une vocation principale d'habitat, la création du nouveau quartier ne viendra pas créer de conflits d'usage avec cet environnement urbain. En outre, les O.A.P. prévoient un accompagnement végétal des zones d'interface qui favorisera à la fois la transition paysagère et préviendra d'éventuels conflits d'usage entre les constructions.

Les formes urbaines attendues sur la zone seront analogues aux quartiers périphériques en terme de gabarit, de hauteur des constructions et favoriseront leur amalgame dans le paysage urbain.

Le recalibrage du Chemin des Bourgnous et de la Rue des Capriers, s'accompagnant de la mise en place de circulations piétonnes, permettront d'insérer favorablement le nouveau quartier dans le fonctionnement général de la commune.

#### **1-4 Incidences sur le paysage**

L'urbanisation du site aura un impact paysager notable et permanent, d'autant plus sensible que la zone se positionne en entrée de village et au contact de la plaine agricole.

La modification du P.L.U. prend donc une série de mesures destinées à inscrire qualitativement l'urbanisation dans son environnement paysager, à préserver les grandes caractéristiques paysagères du site et notamment son rapport direct avec le grand paysage :

- maîtriser la volumétrie des constructions (emprise au sol, hauteur limitée à R+0, ...) afin de minimiser leur impact dans les perspectives paysagères et éviter les cloisonnements paysagers ;
- favoriser l'accompagnement végétal du nouveau quartier, l'objectif étant de créer une trame verte urbaine qui irradie l'ensemble de la zone, créant des aménités entre le minéral et le végétal ; cette trame verte s'appuiera sur les abords de voiries, les aires de stationnement, les jardins privés, les espaces de transition avec la plaine agricole et avec les zones urbanisées contiguës ;
- préserver des transparences paysagères et des percées visuelles offrant des espaces de respiration entre les constructions et permettant des perspectives sur le grand paysage ;
- valoriser un élément patrimonial du site (muret de pierre sèche) et l'intégrer dans la composition paysagère du nouveau quartier.

Pour rappel, la zone intègre le périmètre de protection du Monument Historique du Château de Jonquières, induisant un avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets de constructions.

#### **1-5 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

Positionné en retrait de tout périmètre d'intérêt écologique, hors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés par le SRCE, le site ne présente que de faibles enjeux. L'urbanisation de la zone n'est donc pas susceptible d'avoir des impacts significatifs sur la biodiversité.

La commune intègre néanmoins le périmètre du PNA du Lézard ocellé, espèce patrimoniale protégée. Sur le site, seuls les restes du muret de pierre sèche constituent un habitat potentiellement favorable au Lézard ocellé. L'élargissement du Chemin des Bourgnous nécessite de le déplacer.

Le règlement et les O.A.P. imposent la reconstitution du muret sur la zone même, selon des méthodes traditionnelles (sans assemblage de béton).

De par son positionnement en limite de l'enveloppe urbaine projetée et de ses caractéristiques (pierres sèches non bétonnées), le muret pourra à terme être colonisé par les reptiles, dont le Lézard ocellé si des individus sont présents dans le secteur.

Par ailleurs, le règlement et les O.A.P. imposent la constitution d'une trame verte urbaine favorable au développement d'une biodiversité ordinaire et créant une continuité avec la trame verte du village.

## 1-6 Incidences sur les réseaux

### 1-6-1 Incidences en matière d'eau potable

L'apport démographique induit par l'urbanisation de la zone (16 à 20 habitants) générera des besoins supplémentaires en matière d'eau potable et des pressions plus fortes sur la ressource.

Le règlement de la zone 1AUc prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de distribution d'eau potable afin d'assurer une gestion publique et raisonnée de la ressource en eau.

La compétence Eau potable relève de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault. La commune est desservie à partir des forages de Carons, d'une capacité de production de 600 m3/jour, qui alimente également les communes de St-Saturnin de Lucian, St-Guiraud et le secteur des Abades à St-Félix de Lodez.

Au vu des données fournies par le Service des eaux de la CCVH (cf. Annexe), les projections démographiques à horizon 2022 et 2030 sur l'ensemble du secteur desservi sont en adéquation avec la capacité de la ressource, permettant de satisfaire les besoins en eau induits par l'urbanisation du site.

En effet, au vu de ces données, les consommations journalières par habitant à Jonquières sont de l'ordre de 325 litres. L'actualisation du tableau de consommation sur la base d'une population estimée à 480 habitants en 2019 fait état d'un besoin en eau de l'ordre de 485 m3 / jour à l'échelle du secteur desservi à horizon 2022 et de 542 m3 / jour à horizon 2030.

### **Estimation des besoins en eau à horizon 2022 et 2030 sur le secteur desservi**

	2019			2022			2030		
	Pop.	Besoin EAU jour de pointe simulation	Capacité Eau DUP Carons en m3/j	Pop.	Besoin EAU jour de pointe simulation	Capacité Eau DUP Carons en m3/j	Pop.	Besoin EAU jour de pointe simulation	Capacité Eau DUP Carons en m3/j
St-Guiraud	209	79	600	232	88	600	260	98	600
St-Saturnin	325	71		337	73		374	82	
Jonquières	480	156		504	164		565	183	
Les Abades		140			160			180	
<b>TOTAL</b>	<b>1014</b>	<b>446</b>	<b>600</b>	<b>1073</b>	<b>485</b>	<b>600</b>	<b>1199</b>	<b>543</b>	<b>600</b>

*Nota : Actualisation du tableau de la CCH joint en annexe. Les données de population sont issues des PLU en cours d'élaboration avec une croissance de 1,5 %/ an. Les données concernant Jonquières correspondent aux projections démographiques établies en page 27 de la présente notice. Les données concernant les Abades sont indicatives.*

En outre, au terme du schéma prospectif d'utilisation de la ressource en eau dans le périmètre de la CCVH (GINGER, 2012), la CCVH a entrepris les démarches de diversification et de sécurisation de la ressource par une interconnexion avec le réseau du Drac et une augmentation des capacités de forages de Carons et Rabieux. Des études pour de nouvelles ressources sont également en cours.

Le Programme pluriannuel d'investissement de la CCVH prévoit par ailleurs un bouclage des réseaux d'alimentation en eau potable et de collecte des eaux usées au droit de la zone 1AUc sur la période 2019-2020.

Le développement de l'urbanisation est ainsi programmé en coordination avec la CCVH, en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités d'alimentation en eau par une ressource autorisée en quantité suffisante.

#### 1-6-2 Incidences en matière d'eaux usées

L'apport démographique induit par l'urbanisation de la zone générera des effluents supplémentaires et des pressions accrues sur la station d'épuration.

Le règlement de la zone 1AUc prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de collecte des eaux usées afin d'assurer une gestion publique et raisonnée des effluents.

La commune dispose d'une station d'épuration des eaux usées situées mise en service le 1<sup>er</sup> janvier 2014, avec une capacité nominale de traitement de 800 Equivalents Habitants (EH). La compétence Assainissement relève de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

Par courrier du 19 juin 2019 joint en annexe du présent dossier, le service Eau potable et Assainissement de la CCVH atteste de la capacité de l'ouvrage à recevoir et traiter les effluents induits par l'urbanisation du site dans des conditions satisfaisantes.

#### 1-6-3 Incidences en matière d'eaux pluviales

L'urbanisation de la zone générera une imperméabilisation des sols qui, en limitant la percolation des eaux pluviales dans le sol, augmente le phénomène de ruissellement.

Le règlement et les O.A.P. prennent des mesures destinées à limiter l'impact hydraulique :

- Plafonner l'emprise au sol des constructions (30 %) afin de limiter les surfaces imperméabilisées ;

- Favoriser la présence de jardins favorables à l'infiltration des eaux pluviales ;
- Limiter la voirie au minimum nécessaire ;
- Favoriser un traitement du cheminement piéton le long du Chemin de Bourgnous par un revêtement perméable.

### **1-7 Incidences sur les risques et nuisances**

Le site n'est pas concerné par des zones à risques naturels ou technologiques ni à des nuisances particulières.

L'urbanisation de la zone, à vocation principale d'habitat, n'est pas susceptible d'induire de graves risques de nuisances ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance.

La création de nouveaux logements va induire un trafic automobile supplémentaire mais les nuisances (sonores notamment), pollutions (de l'air notamment) et risques induits (sécurité routière) ne semblent pas significatifs. Le PLU prévoit par ailleurs de favoriser les déambulations piétonnes pour réduire ces effets.

## **2- Conclusion**

Au regard de ce qui précède, il peut être conclu que l'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

La présente modification fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale en ce sens.

## VI- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1- Considérant, d'une part, au regard des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, que la modification a uniquement pour effet de :

- modifier le règlement écrit par la définition d'un corps de règles d'urbanisme propres à la zone 1AUc,
- modifier le règlement graphique par :
  - la substitution de la zone 1AUc à la zone 2AU sur l'emprise en amont de la Rue des Capriers,
  - l'identification d'un élément de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
  - la création d'un nouvel emplacement réservé sur le Chemin des Bourgnous,
- définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres à la zone 1AUc

2- Considérant, d'autre part, au regard des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, que la modification n'a ni pour objet ni pour effet de :

<p>- modifier les orientations définies par le PADD :</p>	<p>La zone est identifiée dans le PADD du PLU en vigueur comme une réserve foncière destinée à libérer le foncier nécessaire à une pression démographique plus importante que celle initialement envisagée (Orientation 2.3). Son ouverture à l'urbanisation constitue donc une action de mise en œuvre du PADD.</p> <p>En outre, dans le prolongement du PADD (Orientation 2.2), le règlement et les OAP relatifs à la zone ouverte à l'urbanisation déterminent un parti d'aménagement diversifiant les formes urbaines.</p> <p>Par des mesures adaptées, ils inscrivent par ailleurs l'urbanisation de la zone dans le parti général d'aménagement exposé (Orientation 2.2) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• respecter la silhouette villageoise,</li><li>• préserver les motifs paysagers remarquables,</li><li>• prendre en compte les formes urbaines et leur densité,</li><li>• maintenir le caractère rural de la commune et son petit patrimoine,</li><li>• préserver le potentiel agronomique du territoire d'une urbanisation non maîtrisée,</li><li>• prendre en compte les déplacements.</li></ul>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :</li> </ul>	<p>La zone est classée en zone à urbaniser 2AU au PLU en vigueur et ne comprend aucun EBC.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 :</li> </ul>	<p>La zone n'est assujettie à aucune protection spécifique.          Au regard de sa vocation principale d'habitat et de la gestion des réseaux divers à mettre en place, elle n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 :</li> </ul>	<p>La zone a été créée il y a moins de 9 ans par le PLU (approuvé le 29.06.2011). Son ouverture à l'urbanisation par voie de modification est donc justifiée dès lors qu'elle est approuvée avant le 29.06.2020<sup>6</sup>.          Cette ouverture a fait l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal en date du 28 novembre 2018.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté :</li> </ul>	<p>Sans objet</p>

Il résulte de ce qui précède que la procédure de modification se justifie au regard du champ d'application de la modification défini aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

---

<sup>6</sup> Délai auquel s'ajoute le report des délais lié à la période d'urgence sanitaire

**Tableau des surfaces de zones avant et après modification**

<b>ZONES</b>	<b>Superficie (en ha) AVANT Modification</b>	<b>Superficie (en ha) APRES Modification</b>
Zone UA	6,05	6,05
Zone UB	12,46	12,46
<i>Dont UBy</i>	0,23	0,23
<b>Superficie totale des zones U</b>	<b>18,51</b>	<b>18,51</b>
Zone 1AU	4,43	4,43
<i>Dont 1AUa</i>	2,57	2,57
<i>Dont 1AUb</i>	1,86	1,86
<i>Zone 1AUc</i>	-	0,78
<i>Zone 2AU</i>	2,68	1,90
<b>Superficie totale des zones AU</b>	<b>7,11</b>	<b>7,11</b>
Zone A1	162,01	162,01
<i>Dont A1g</i>	1,54	1,54
Zone A2	3,69	3,69
Zone A3	11,68	11,68
<b>Superficie totale des zones A</b>	<b>177,38</b>	<b>177,38</b>
Zone N	2,67	2,67
<b>Superficie totale des zones N</b>	<b>2,67</b>	<b>2,67</b>
<b>Superficie totale la commune</b>	<b>205,67</b>	<b>205,67</b>