



Département de l'Hérault
Commune de Cazouls-lès-Béziers

Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme

En vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du «Moulin à vent»



Pièce 1 : Rapport de présentation

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2011	Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 29 mars 2018	Modification n°3 du PLU prescrite par arrêté du 04 avril 2019	Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du
--	---	---	--



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Cazouls-lès-Béziers

Hôtel de ville

Place des Cent Quarante

34370 Cazouls-lès-Béziers

Tél. : 04.67.93.61.08 / Fax : 04 67 93 58 25

Courriel : mairie@mairiecazoulslesbeziers.fr

Études - Conception



BETU urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

Courrier : agence@betu.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE	5	II. Le paysage et l'occupation du sol	21
I. Les objectifs de la présente procédure d'urbanisme	7	1. L'environnement proche et la vocation de la zone	21
1. Poursuivre sa politique urbaine en répondant aux besoins en logements	7	<i>Le tissu urbain du quartier environnant au secteur du «Moulin à vent»</i>	21
2. Accroître la mixité sociale au sein de son parc de logements	7	2. L'occupation du site	22
II. La traduction réglementaire	8	3. Les perceptions paysagères du site	23
1. Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU	8	4. Le grand paysage : l'unité paysagère «Les Collines du Biterrois et de l'Hérault»	24
<i>Situations dans lesquelles la Commune peut avoir recours à la procédure de modification</i>	8	<i>Description</i>	24
<i>Déroulement de la procédure de modification</i>	8	<i>Analyse critique de l'Atlas des paysages</i>	25
CHAPITRE II. PRÉSENTATION DU PROJET	9	5. L'environnement paysager communal	27
I. La localisation du projet d'aménagement	11	<i>Cazouls-lès-Béziers, un territoire à la croisée de plusieurs unités paysagères</i>	27
1. Dans l'ouest héraultais	11	<i>La garrigue des reliefs</i>	27
2. Au sein de la Commune de Cazouls-lès-Béziers	12	<i>L'Orb et ses abords</i>	27
3. Le secteur du Moulin à vent, un quartier d'habitat résidentiel récent	13	<i>La plaine viticole</i>	27
II. Un projet de mixité sociale	14	<i>La zone urbaine</i>	28
1. Le programme prévisionnel	14	6. Les incidences positives sur le paysage	28
<i>Organisation et traitement architectural de l'opération</i>	14	<i>Adéquation avec les objectifs fixés par l'Atlas des Paysages</i>	28
<i>Les plantations</i>	14	III. Fonctionnement viaire et la multimodalité	29
2. Les perspectives d'ambiance	15	1. Le réseau viaire	29
<i>La desserte du quartier du «Moulin à vent» par les voies et réseaux</i>	16	2. La multimodalité	30
CHAPITRE III. LE SITE DANS SON CONTEXTE	17	<i>Le réseau ferré</i>	30
I. La population et les logements	19	<i>Les transports en commun</i>	30
1. La démographie	19	<i>Les cheminements doux</i>	30
<i>Le contexte Régional</i>	19	IV. Les enjeux environnementaux	31
<i>Sur la Communauté de Communes La Domitienne</i>	19	1. Le patrimoine naturel	31
<i>La démographie communale</i>	19	<i>Le réseau Natura 2000</i>	31
2. Le logement	19	<i>Les sites d'inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO</i>	33
<i>Le parc de logements de la Communauté de Communes La Domitienne</i>	19	2. Évaluation des incidences des autres enjeux environnementaux	34
<i>Le parc de logements de Cazouls-lès-Béziers</i>	20	<i>Absence d'incidence notable sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat</i>	34
		<i>Absence d'incidence sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques</i>	34
		<i>Absence d'incidence sur l'agriculture</i>	34

CHAPITRE IV. LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES	35	CHAPITRE V. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	53
I. Les risques majeurs	37	I. Modifications apportées au plan de zonage	55
1. Les risques naturels susceptibles d'affecter le secteur du Moulin à vent	37	II. Modifications apportées au règlement	56
<i>Le risque inondation</i>	37	III. Création d'une OAP - secteur «Moulin à vent»	57
<i>Le risque feux de forêt et l'obligation de débroussaillage</i>	38	1. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone	57
<i>Le risque mouvement de terrain</i>	38	2. Les conditions d'aménagement de la zone	59
<i>Le risque sismique</i>	40	<i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i>	59
<i>Le risque tempête</i>	40	<i>La mixité fonctionnelle et sociale</i>	60
2. Les risques technologiques susceptibles d'affecter le secteur du Moulin à vent	41	<i>La qualité environnementale et prévention des risques</i>	60
<i>Le risque industriel</i>	41	<i>La desserte des terrains par les voies et réseaux</i>	61
<i>Le risque de rupture de barrage</i>	43	<i>La desserte par les transports en commun</i>	61
<i>Le risque de rupture de digue</i>	44	<i>Le stationnement</i>	61
<i>Le risque transport de marchandises dangereuses</i>	44		
<i>Le risque minier</i>	45		
II. Les servitudes d'utilité publique	46	CHAPITRE VI. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFI-	63
III. Les prescriptions	47	CATION SUPRA COMMUNALES	63
1. Le classement sonores des infrastructures de transports terrestres	47	I. Compatibilité avec le SCoT du Biterrois	65
2. La préservation du patrimoine archéologique	48	1. Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Cazouls-lès-Béziers en lien avec le pro-	65
<i>Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la Commune de Cazouls-lès-Béziers</i>	48	<i>jet</i>	
<i>L'archéologie préventive</i>	48	<i>Objectifs du taux de croissance annuel moyen de la population</i>	65
<i>Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur le projet du Moulin à vent</i>	50	<i>Objectifs de production de logements</i>	65
IV. Les prescriptions édictées par le PLU	51	<i>Objectifs de production du logement social</i>	66
1. Les emplacements réservés : prise en compte de l'ER n°5 le long de la rue Augustin Gibaudan	51	<i>Objectifs de densité d'habitat</i>	66
2. Les principes de liaison routière	51	2. Adéquation du projet de logements sociaux avec le document d'orientation générale du SCoT du Biterrois	66
		<i>Principes de densité d'habitat, de production de logements et de mixité sociale</i>	66
		II. Le PLH, programme local de l'habitat intercommunal	67
		1. Produire et réhabiliter des logements pour répondre aux besoins des habitants	67
		<i>Les orientations stratégiques du PLH</i>	67
		<i>Le programme d'actions du PLH pour les communes de son territoire</i>	67
		2. Adéquation du projet avec le PLH de la Domitienne	67
		III. La loi ALUR, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	68
		1. La loi ALUR dans ses grandes lignes	68
		<i>La Loi ALUR dans ses grandes lignes</i>	68
		2. Adéquation du projet avec la loi ALUR	68



CHAPITRE I. PRÉAMBULE

I. LES OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE D'URBANISME

La Commune de Cazouls-lès-Béziers souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur du «Moulin à vent» afin de répondre aux besoins en logements pour cette centralité de bassin, positionnée en première couronne du Biterrois. Au vue de ce statut, la municipalité souhaite aussi participer à la production de logements sociaux sur son territoire même si il n'est pas soumis à ces obligations légales.

1. POURSUIVRE SA POLITIQUE URBAINE EN RÉPONDANT AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Document de portée supérieure au Plan Local d'Urbanisme et intégrateur, le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) du Biterrois a défini Cazouls-lès-Béziers comme l'une des «centralités de bassin» avec la Commune de Murviel-lès-Béziers. Ce classement implique notamment des prescriptions fortes en matière de démographie, d'habitat et de densité.

Sur la période 2012-2025, le S.Co.T. du Biterrois demande aux communes de participer à l'effort de production de logements en adéquation avec les prévisions de croissance attendues sur le Biterrois pour les prochaines années. Ainsi, pour la Commune de Cazouls-lès-Béziers, l'objectif à atteindre de production de logements est fixé à 1168.

Depuis 2012, ce sont environ 260 logements qui ont été créés. En s'appuyant sur l'inventaire des potentialités d'urbanisation, ce sont environ 215 logements qui seront produits dans les opérations en phase opérationnelle ou en instance de l'être, qui ne peuvent être considérées comme des secteurs présentant des capacités d'urbanisation encore inexploitées.

Ce sont 65 logements environ qui seront produits dans les secteurs de dents creuses, de densification ou par le réinvestissement de logements vacants, dont la configuration ne permet pas d'envisager des opérations de plus d'une dizaine de logements.

Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées qui se révèlent insuffisantes par rapport aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et les attentes du S.Co.T du Biterrois, et de l'impossibilité de la faisabilité opérationnelle du projet envisagé dans les secteurs de dent creuse ou de densification, il apparaît nécessaire à la Commune de Cazouls-lès-Béziers de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « du Moulin à vent ».

2. ACCROÎTRE LA MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DE SON PARC DE LOGEMENTS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose notamment aux communes de plus de 3 500 habitants (appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants), de disposer d'au moins 20 %, de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot I.

La Commune de Cazouls-lès-Béziers n'est pas concernée par ce dispositif, mais par son statut de centralité de bassin et de sa population grandissante, un taux pour le logement social a été retenu au sein du programme prévisionnel de constructions.

Le projet prévoit la production de logements sociaux à hauteur de 30% de sa programmation opérationnelle.

II. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE D'URBANISME : LA MODIFICATION DU PLU

La Commune de Cazouls-lès-Béziers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, dont la révision générale a été approuvée par délibération en Conseil Municipal du 7 juillet 2011. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution du PLU. La dernière concerne une modification simplifiée du PLU, qui a été approuvée par délibération en Conseil Municipal du 29 mars 2018.

La présente procédure d'urbanisme doit permettre d'intégrer dans ce document d'urbanisme les principes d'aménagement retenus par la Commune pour le projet sur le secteur du «Moulin à vent».

Cette procédure vise à :

- **Faire évoluer le zonage de la zone à urbaniser bloquée (AU0) du secteur du «Moulin à vent» en une zone à urbaniser, c'est-à-dire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation du dit secteur.**
- **Faire évoluer le règlement de la zone du secteur du «Moulin à vent», afin de retranscrire dans les dispositions réglementaires le projet d'aménagement,**
- **Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du «Moulin à vent», retranscrivant les prescriptions réglementaires du projet d'aménagement,**
- **Supprimer le principe de liaison routière figurant au plan de zonage afin de le mettre à jour et l'intégrer dans l'OAP créée du secteur du «Moulin à vent».**

La procédure de modification avec enquête publique paraît être la procédure la plus adaptée dans la mesure où les adaptations proposées ne sont pas de nature à :

- **Porter atteinte aux orientations définies par le PADD ;**
- **Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- **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.**

La modification de droit commun étant requise, la Commune de Cazouls-lès-Béziers, compétente en matière de PLU, a lancé cette procédure d'urbanisme afin de faire évoluer sur le secteur concerné, le zonage AU0 vers une zone AU.

Situations dans lesquelles la Commune peut avoir recours à la procédure de modification

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

«*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*»

Article L153-41 du Code de l'urbanisme

«*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 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.»

Déroulement de la procédure de modification

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil municipal doit prendre une délibération motivée justifiant 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.

Avant l'ouverture de l'Enquête publique, il le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Il est soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. (...)Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont joints au dossier d'enquête.

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, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



CHAPITRE II. PRÉSENTATION DU PROJET

I. LA LOCALISATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. DANS L'OUEST HÉRAULTAIS

Cazouls-lès-Béziers est une commune s'inscrivant dans l'arrière-pays proche de Béziers et du littoral méditerranéen, au Sud du Département de l'Hérault dans la Région Occitanie. Elle se situe en rive droite de l'Orb.

Cazouls-lès-Béziers fait partie de la Communauté de Communes La Domitienne et intègre le S.Co.T. du Biterrois.

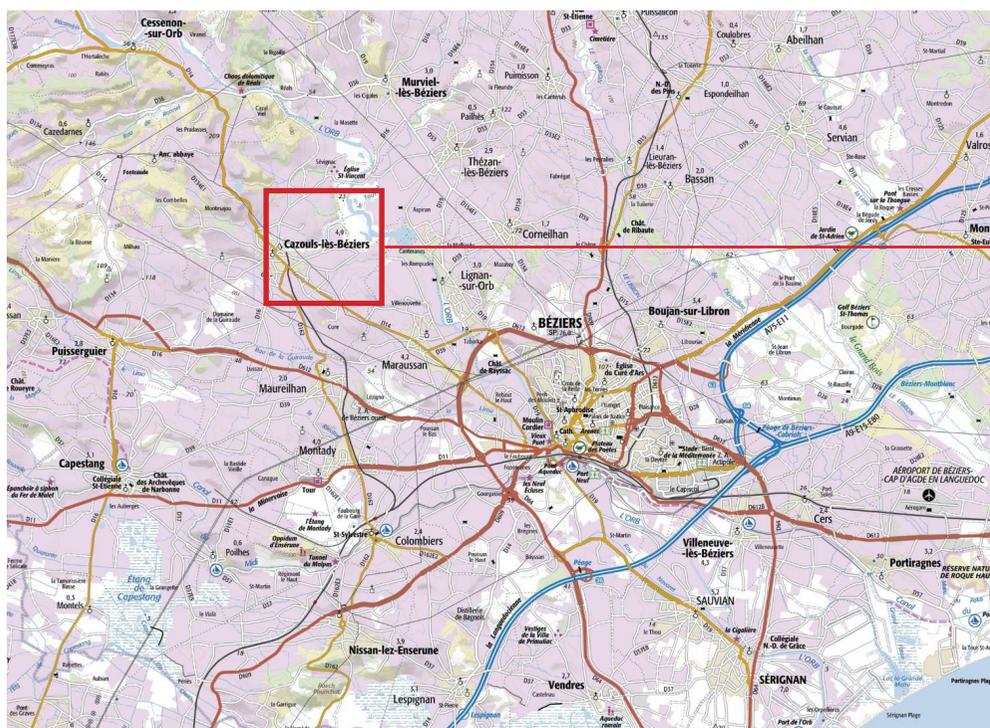
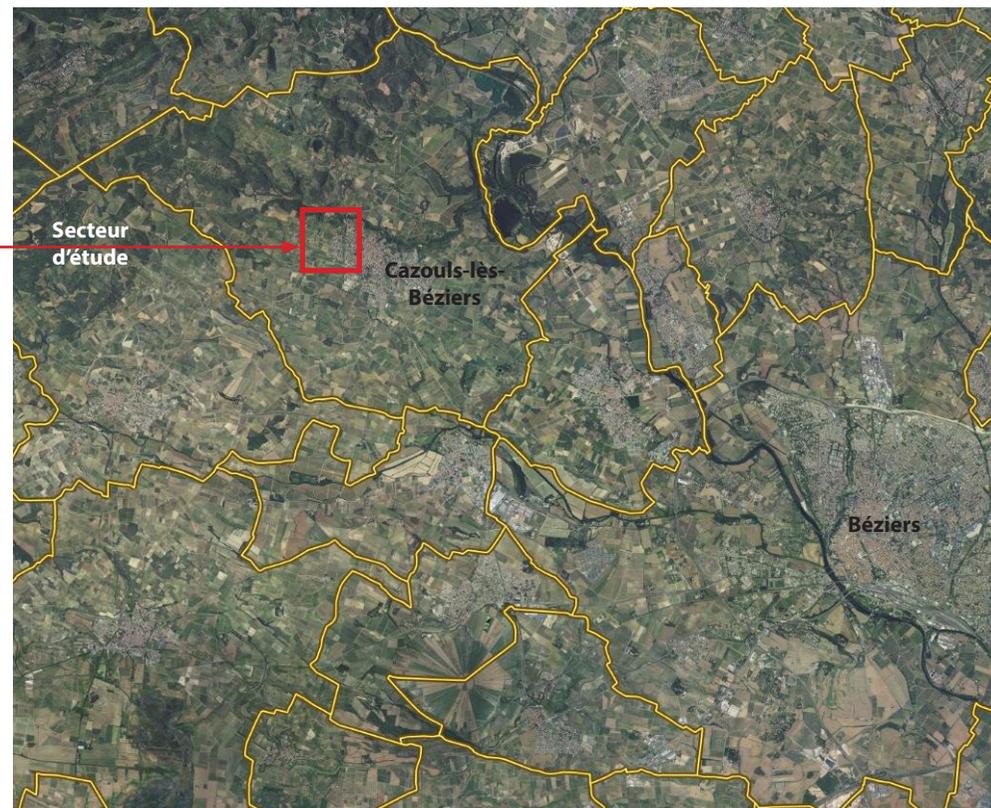


Illustration 1. Localisation du projet dans l'ouest héraultais



2. AU SEIN DE LA COMMUNE DE CAZOULS-LÈS-BÉZIERS

Le secteur du projet se positionne au Nord-Ouest du village de Cazouls, et en accroche de la rue Augustin Gibaudan qui débouche sur l'axe structurant traversant le tissu urbain, la route départementale n°14, ou l'avenue Waldeck Rousseau dans le tronçon urbain.

En continuité de quartiers récents, le site d'étude se situe sur des espaces de friches, de petits bosquets, de quelques cultures et sur une parcelle bâtie. Il présente différents niveaux topographiques parfois accompagnés de talus, qui sont globalement décroissants sur un plan Nord/Sud avec une légère incurvation traversant le coeur du site d'Ouest en Est.



Illustration 2. Localisation du projet dans la Commune de Cazouls-lès-Béziers, Source : Google Earth

En terminaison de quartiers d'habitat pavillonnaire, le périmètre de l'opération couvre une superficie d'environ 5,4 ha et est entièrement compris en une zone bloquée à l'urbanisation du PLU en vigueur qui doit évoluer dans le cadre de la présente procédure.

Il est scindé en deux secteurs opérationnels par une servitude attachée à l'établissement de canalisations souterraines relatives au réseau BRL, grevant près de 1,3 ha de terrains, auxquels s'ajoute 0,6 ha partiellement bâti. Ce sont au total un peu plus de 1,9 ha qui resteront en l'état et donc 3,5 ha qui constituent le socle opérationnel du projet.



Illustration 3. Localisation du projet dans son environnement urbain

3. LE SECTEUR DU MOULIN À VENT, UN QUARTIER D'HABITAT RÉSIDENTIEL RÉCENT

La Commune de Cazouls-lès-Béziers souhaite poursuivre sa politique de production de logements dans les zones à vocation d'habitat identifiées depuis 2011 dans son PLU.

Le site du projet se situe en terminaison d'une urbanisation formée de quartiers d'habitats, qui se sont développés ces quinze dernières années sur le surplomb Nord-Ouest du territoire Cazoulin. Avec un profil ascendant en direction Nord-Est, il offre des vues sur le village de Cazouls mais aussi sur les espaces naturels et agricoles de l'arrière-pays du Biterrois et sur les premiers contreforts du Massif Central, le Caroux.

Les quartiers environnants se caractérisent par un parcellaire modérément lâche, composés d'habitations pavillonnaires. Ils sont desservis depuis la RD14 par la rue Augustin Gibaudan, à laquelle se succèdent des voies d'accès aux maisons, parfois intercalées par des chemins agricoles.

C'est dans ce contexte qu'est envisagée une opération d'aménagement d'une soixante de logements dont au moins 30% de logements sociaux, agrémentée d'espaces verts. Par son positionnement, un travail de paysagement de ses aménagements doit assurer une intégration environnementale dans ce secteur en transition entre espace urbain et agricole et naturel.



Illustration 4. Insertion du projet d'habitat dans l'environnement urbain

II. UN PROJET DE MIXITÉ SOCIALE

1. LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL

L'opération envisagée porte sur la construction d'environ 66 logements, dont un minimum de 30% de logements sociaux. Elle propose des formes d'habitat variés avec des maisons individuelles et des collectifs de type «bastide» pour le social, dont l'ensemble assurera une unité architecturale typique rurale.

Organisation et traitement architectural de l'opération

Le projet a pour idée principale de s'intégrer à l'authenticité de ce paysage Languedocien, alternance de vignes et d'urbanisation.

Pour ce faire, il reprendra tous les codes de l'architecture traditionnelle avec une volumétrie simple et élégante et des toitures à 2 ou 4 pentes en tuiles canal. Le traitement des façades et des clôtures, réalisé de façon harmonieuse dans un objectif commun d'insertion pérenne dans son environnement, permettra d'assurer une unité d'ensemble de la construction et du quartier, ainsi que de participer à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Un travail particulier a été menée afin d'intégrer au mieux le futur quartier et ses voies dans la topographie du site. Il se traduit aussi par des hauteurs modérées et adaptées.

Les plantations

Le projet porte une attention au traitement paysager :

- Chaque lot devra respecter une surface minimale en espace libre et planté, conférant un traitement végétal à l'opération ;
- Les espaces de rétention seront agrémentés d'aménagements paysagers ;
- Les plantations seront essentiellement issues d'essences méditerranéennes et seront réparties de façon aléatoire afin de générer un espace naturel et visuellement dynamique.



Illustration 5. Illustration du plan de masse du projet

2. LES PERSPECTIVES D'AMBIANCE



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲

Illustration 6. Illustrations des perspectives d'ambiance

La desserte du quartier du «Moulin à vent» par les voies et réseaux

L'élargissement de la rue Augustin Gibaudan en fonction de l'emplacement réservé concerné et la viabilisation de la zone sont des conditions pour l'aménagement du secteur.

L'accès et la desserte du quartier du «Moulin à vent» par les voies de circulation

La desserte doit être assurée depuis la rue Augustin Gibaudan, qui doit être élargie sur certains tronçons pour pérenniser la circulation sur cette voie et l'accès au futur quartier. Elle sera le point de maillage de la voie interne de l'opération qui permettra la circulation automobile et piétonne, ainsi que l'accès au lot soit directement soit par des voiries secondaires.

Viabilisation, raccordement aux réseaux et gestion pluviale

Les mesures en faveur de l'hydraulique pluviale

Les mesures en faveur de l'hydraulique pluviale correspondent à la réalisation d'espaces verts favorables à l'infiltration des eaux de pluie et au raccordement du projet au réseau pluvial communal de la rue.

Défense incendie et eau potable et assainissement des eaux usées

Eau Potable et défense incendie

Le projet sera connecté au réseau d'eau potable existant sur la rue attenante. La sécurité incendie sera assurée également pas ce biais.

Le 31 décembre 2017, la Commune de Cazouls-lès-Béziers a adhéré au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de la Région du Vernazobres, et par conséquent, la commune a transféré la compétence « eau » et « assainissement » à ce groupement.

La Commune de Cazouls-lès-Béziers exploite d'autres ressources que celles du syndicat et les réseaux d'eau potable des deux structures sont distincts.

Jusqu'en avril 2014, la commune était alimentée en eau potable par les puits de Perdiguier, sud et nord, et le Captage au fil de l'eau de BRL à Réals.

Depuis avril 2014, la commune exploite le champ captant de la Plaine de Sévignac constitué de deux forages réalisés en 2013 et raccordés en 2014.

À terme, un projet d'alimentation en eau de manière autonome est envisagé, dans le cadre d'une démarche globale alliant préservation de l'environnement et qualité de l'eau distribuée. Un forage sera initié sur la plaine alluviale de l'Orb, près du lieu-dit « Savignac-le-bas ».

Le projet comprendra environ 66 logements, soit une population supplémentaire estimée à environ 150 personnes. La consommation afférente correspond à 18 m³/jour soit 6 570 m³. Le débit minimum que BRL doit assurer à la Commune de Cazouls-lès-Béziers, est de 15 l/s soit 54 m³/h ou 1 296 m³/j, soit, 1 010 m³/jour effectifs, si l'on considère le rendement communal de 2016 (78%). La consommation moyenne de la commune est de 614 m³/jour, elle dispose donc d'une marge suffisante pour assurer l'alimentation du futur quartier.

La commune dispose d'une réserve de 1600 m³ (dont 120 m³ réservés à la défense incendie) et bénéficie des 2000 m³ du réservoir principal. Son autonomie moyenne se situe autour de 45h et est de 32h en jour de pointe estivale.

La capacité de stockage de la commune est donc suffisante pour alimenter le futur quartier.

Réseau Eaux Usées

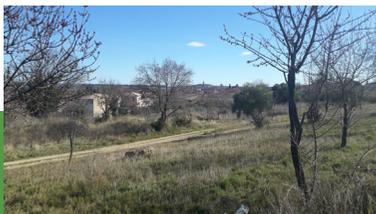
Le raccordement est envisagé sur le réseau communal au niveau de la rue attenante.

Le 31 décembre 2017, la Commune de Cazouls-lès-Béziers a adhéré au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de la Région du Vernazobres, et par conséquent, la commune a transféré la compétence « eau » et « assainissement » à ce groupement.

L'agglomération de Cazouls dispose d'une station d'épuration située au Nord-Est du bourg de la commune, en rive droite du ruisseau de Rhône, affluent de l'Orb. La station actuelle est située en zone inondable rouge du Rhône. Les eaux traitées sont évacuées vers le ruisseau de Rhône. Elle est de type boues activées, aération prolongée d'une capacité nominale de 5 000 EH (Equivalents-Habitants), correspondant aux possibilités de traitement d'un volume journalier nominal de 940 m³/jour et une charge en DBO5 de 300 kg/j. **En 2016, la population raccordée au réseau communal était de l'ordre de 4 821 personnes.**

Dans la continuité du schéma directeur d'assainissement, une étude de faisabilité pour la création d'une **nouvelle station d'épuration de 7 500 EH** a été réalisée et a permis de préciser l'implantation et les choix techniques de fonctionnement de la future STEP, **qui doit être construite en 2021.**

La charge supplémentaire liée au projet correspondante est d'environ 150 EH. En prenant en compte la réalisation prochaine de nouvelle station d'épuration, la charge épuratoire à traiter liée au projet du Moulin à vent est compatible avec la capacité future portée à 7 500 EH.



CHAPITRE III. LE SITE DANS SON CONTEXTE

I. LA POPULATION ET LES LOGEMENTS

1. LA DÉMOGRAPHIE

Le contexte Régional

Selon les dernières données officielles sur la population en France, au 1er janvier 2016, l'Occitanie comptait 5.808.435 habitants.

Entre 2011 et 2016, elle a gagné en moyenne 46.994 habitants par an, soit un taux d'accroissement de 0,8 %, deux fois plus élevé que la moyenne en métropole. Ce taux est dû pour l'essentiel à l'arrivée de nouvelles populations dans la région, l'une des plus attractives du pays.

Le dynamisme démographique est particulièrement sensible sur l'aire urbaine de Toulouse, sur le littoral et dans les zones sous influence des principales agglomérations, Montpellier, Nîmes et Perpignan. Le département de l'Hérault connaît l'une des plus fortes progressions annuelles : + 1,3 % entre 2011 et 2016.

Cette forte croissance démographique résulte, pour l'essentiel, de l'attractivité de la région. Les flux migratoires contribuent par ailleurs à ralentir le vieillissement de la population. Les nouveaux arrivants sont moins âgés que les résidents.

Sur la Communauté de Communes La Domitienne

La Communauté de Communes La Domitienne comptait 27.400 habitants en 2016 soit 2.4% de la population de l'Hérault. La variation de population constatée est de +1% par an entre 2011 et 2016. Le dynamisme est légèrement inférieur à celui du département et de la Région. La population y est également plus vieillissante : 29,1% de + de 60 ans. Ce chiffre s'élève à 26,9% sur la Région.

L'INSEE met en évidence pour la population de 15 à 64 ans :

- un taux d'actifs de 62,4 %. Les chômeurs représentent 12% de cette tranche d'âge soit 16,1% des actifs.,
- 8,1% d'étudiants et 8,9% de retraités ou pré-retraités,

Les familles sont composées pour 28,5% de couples avec enfant(s) et pour 9,7% de familles monoparentales. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,3.

Le taux de pauvreté s'élève à 15,3% sur le territoire de la Communauté de Communes La Domitienne.

La démographie communale

Selon l'INSEE, au 1er janvier 2016, la population de Cazouls-lès-Béziers était de 4.944 habitants.

Depuis 1975, on constate une augmentation régulière et très importante de la population, surtout entre 1999 et 2011. Même si elle est moins remarquable, la croissance démographique se poursuit. La densité moyenne de la population a doublé en 41 ans, en passant de 79,3 à 128,5 habitants/km².

La variation de la population entre 2011 et 2016 est 1,5% en moyenne par an.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Pop.	3 171	3 050	3 071	3 251	3 321	3 920	4 583	4 944
		1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006	2006 - 2011	2011 - 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %		-0,6	0,1	0,7	0,2	2,4	3,2	1,5
<i>solde naturel</i>		-0,4	-0,8	-0,5	-0,4	0	0,1	0,3
<i>solde apparent</i>		-0,2	0,9	1,3	0,6	2,4	3,1	1,2

2. LE LOGEMENT

Le parc de logements de la Communauté de Communes La Domitienne

La Communauté de Communes La Domitienne comptait au 1er janvier 2016 un parc de 14.868 logements. 78,3 % sont des résidences principales et 13,8 % des résidences secondaires. Les logements vacants représentent 7,9% du parc.

72,3% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

A l'échelle de la Communauté de Communes La Domitienne, le parc de résidences principales est largement représenté par les maisons individuelles (89,3% du parc) au détriment des appartements (9,8% du parc).

La taille moyenne des résidences principales de la Communauté de Communes est supérieure à celle du Département (4,4 pièces en moyenne par résidence principale).

Le parc de logements de Cazouls-lès-Béziers

Catégories et types de logements

En 2016, la Commune de Cazouls-lès-Béziers comptait 2.477 logements, après une hausse continue et importante depuis 1968.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble des logements	1 188	1 276	1 325	1 525	1 700	1 916	2 257	2 477

au recensement de 2014 répartis pour 77,83% en résidences principales, pour 11,1% en résidences secondaires et pour 11.1% en logements vacants.

	2016	%	2011	%
Ensemble	2 477	100,0	2 257	100,0
<i>Résidences principales</i>	2 040	82,3	1 907	84,5
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	155	6,3	149	6,6
<i>Logements vacants</i>	282	11,4	201	8,9
Maisons	2 144	86,5	1 971	87,3
Appartements	324	13,1	274	12,2

II. LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU SOL

1. L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET LA VOCATION DE LA ZONE

Le tissu urbain du quartier environnant au secteur du «Moulin à vent»

Le secteur d'étude se situe au nord-ouest du village de Cazouls-lès-Béziers. Il est desservi depuis la RD14, axe structurant du village, par la rue Augustin Gibaudan, qui permet un bouclage viaire du futur quartier et assure aussi la desserte des habitations environnantes.

En frange d'urbanisation, le site se positionne en accroche d'un secteur résidentiel pavillonnaire et vient s'insérer en terminaison du tissu urbain.

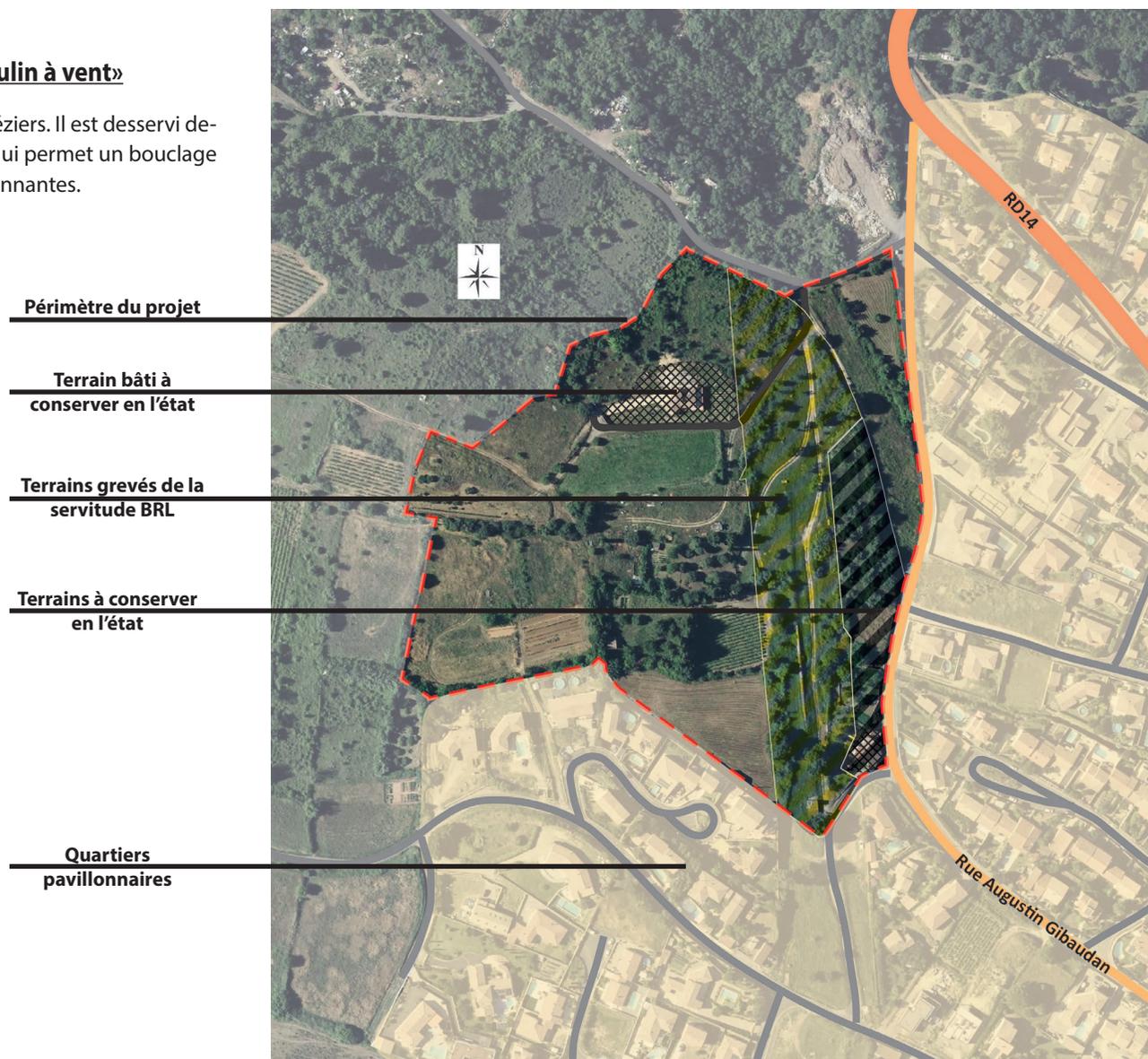


Illustration 7. Vue aérienne du site

2. L'OCCUPATION DU SITE

Le secteur d'étude est essentiellement occupé par des espaces de friches. Il est aussi parcouru de linéaires plantés, qui se situent le long d'un fossé, dans l'emprise de la servitude relative au réseau BRL et des terrains aussi destinés à être conservés en l'état. Pour ces éléments végétaux, ils seront donc maintenus.

Le site est concerné par une vigne au dessus de laquelle se sont développés quelques bâtis issus d'une urbanisation non maîtrisée au sein d'arbres isolés.

Le secteur comporte aussi des secteurs d'habitat et un espace de potager.

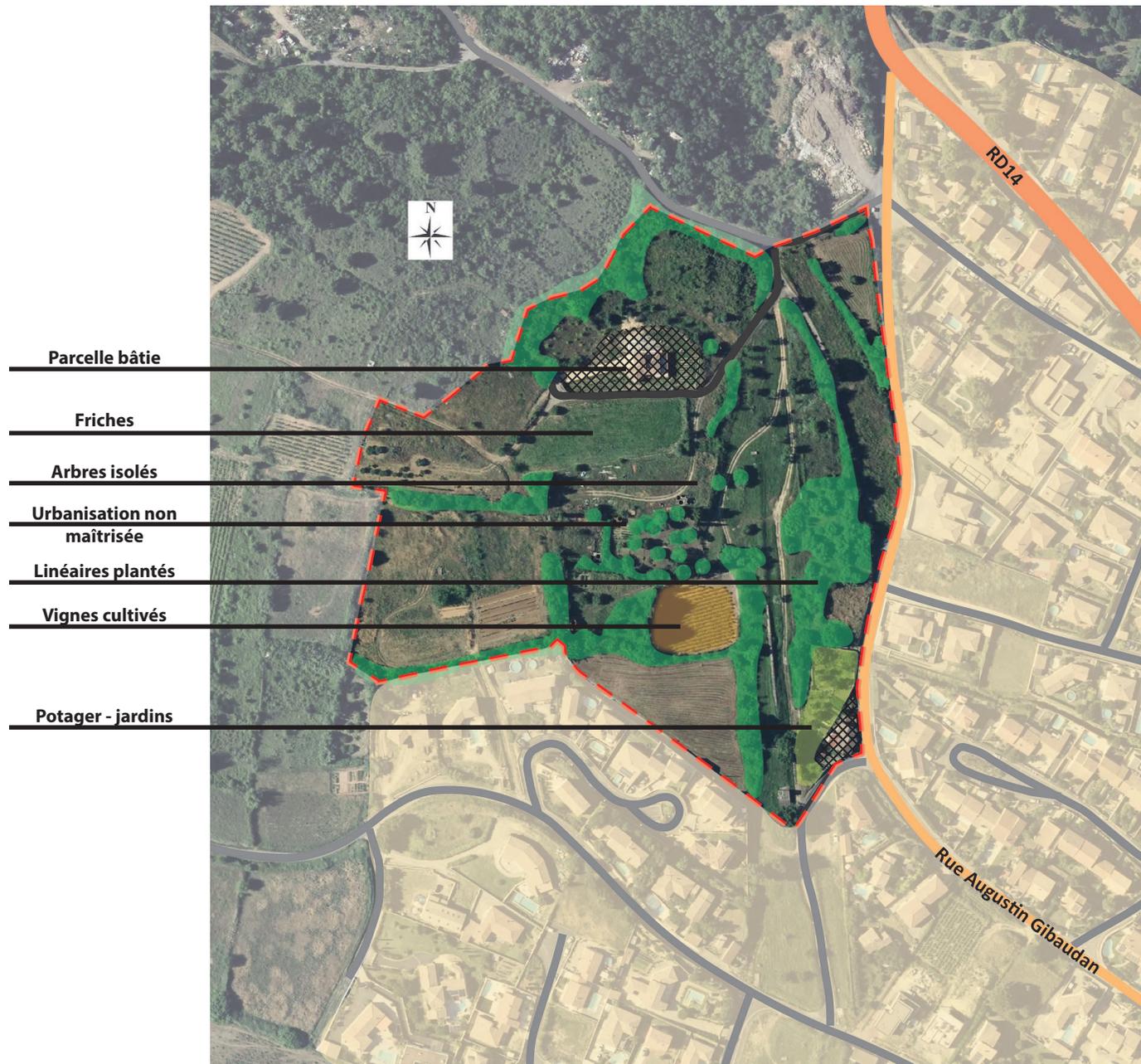


Illustration 8. Illustration de l'occupation du sol à partir du croisement du registre parcellaire 2018 et de la photo aérienne

3. LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DU SITE

Le site d'étude se positionne sur les secteurs «hauts» du village, en continuité desquels s'inscrivent les puechs et les premiers reliefs du territoire de Cazouls-lès-Béziers. Il s'inscrit sur un secteur présentant différents niveaux topographiques parfois accompagnés de talus, qui sont globalement décroissants sur un plan Nord/Sud avec une légère incurvation traversant le coeur du site d'Ouest en Est.

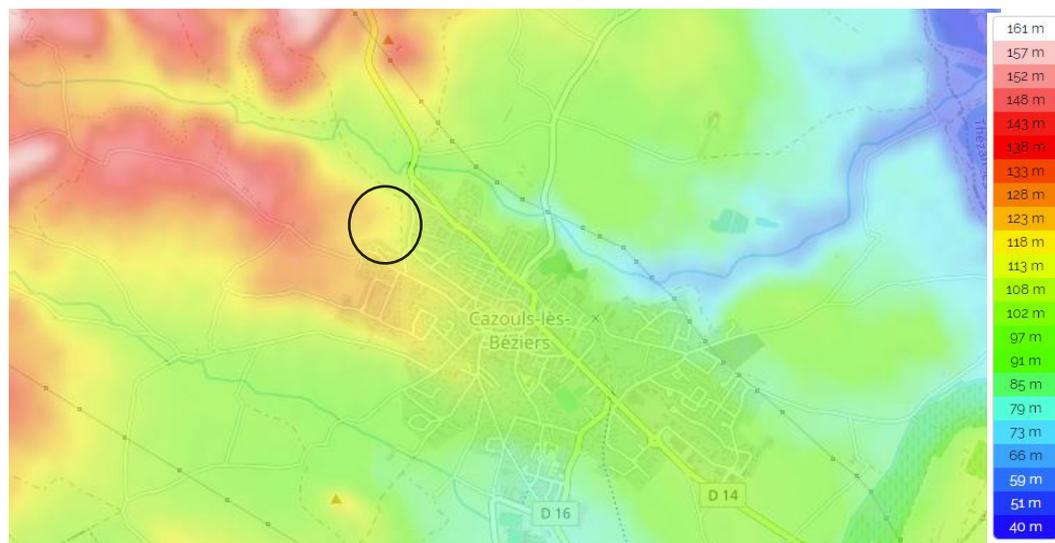


Illustration 9. Illustration de la topographie de Cazouls-lès-Béziers, Source : Topographic

Ce positionnement et cette configuration topographique peuvent favoriser les vues depuis et vers le site et en particulier du Nord jusqu'au coeur du projet. Sur l'autre partie, la légère incurvation et la topographique plus douce vers les habitations existantes au Sud, la rendent moins perceptibles. La végétation autour et du site masque partiellement le secteur d'étude.

En empruntant l'avenue Waldeck Rousseau depuis le centre du village, le site d'étude n'est pas visible. Le tronçon de la RD14 descendant vers l'entrée de ville de Cazouls-lès-Béziers, offre des vues sur le secteur de projet uniquement en s'approchant du village, où se détache l'habitation existante. Sinon, il demeure relativement dissimulé par les haies d'arbres et massifs disséminés sur les versants agricoles et naturels.

En approche du périmètre d'étude, le secteur est peu perceptible en raison des habitations existantes et de la rue Augustin Gibaudan légèrement encaissée.

Le site d'étude offre donc des vues lointaines vers le Nord-Est et quelques percées visuelles vers le coeur du village.



Illustration 10. Illustration de la topographie de Cazouls-lès-Béziers, Source : Topographic

4. LE GRAND PAYSAGE : L'UNITÉ PAYSAGÈRE «LES COLLINES DU BITERROIS ET DE L'HÉRAULT»

Description

Document de référence à l'échelle des Régions et des Départements, l'Atlas des paysages, à partir d'un état des lieux et des dynamiques locales, identifie les unités paysagères selon leurs composantes géomorphologiques, visuelles, écologiques, culturelles. Il évalue également les enjeux de ces paysages.

Suivant l'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, la Commune de Cazouls-lès-Béziers fait partie de l'unité de paysage des «Collines du Biterrois et de l'Hérault». Cette unité forme «la plus grande unité paysagère du département de l'Hérault. Elles se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'est, sur 50 km. Du nord au sud, elles séparent les plaines littorales Orb-Libron-Hérault des avants-monts, sur plus de 20 km.

Dans cet ensemble largement viticole, l'aire d'influence de la ville de Béziers dessine des paysages plus marqués par l'urbanisation qui font l'objet d'un chapitre particulier.

Contournées par l'A75 et l'A9 à l'est au sud, les collines échappent aux plus grosses voies de circulation. La plupart des routes principales convergent vers Béziers dans un système rayonnant».

La Commune de Cazouls-lès-Béziers s'inscrit plus particulièrement dans la sous-unité des «collines viticoles du Biterrois et du Piscénois», dont les valeurs paysagères clés sont :

- **Une succession de plaines et de puechs composant un paysage animé :**

«L'arrière-pays de Béziers et de Pézenas se présente comme une succession de plaines animées par des puechs.»

- **La toile de fond permanente des avants-monts :**

«L'ensemble des collines du Biterrois et du Piscénois reste en permanence « appuyé » sur les reliefs des avants-monts. Ceux-ci composent la toile de fond permanente du paysage, sombre car boisée en chênes verts, bleutée ou violacée selon les saisons et les heures, accentuant les profondeurs et les contrastes avec les vignes et les villages des collines.»

- **Des vignes largement dominantes, interrompues par les puechs et par quelques rares fonds humides :**

«La vigne domine aujourd'hui très largement l'occupation du sol, adaptée aux sols de cailloutis drainants. Elle ne cède la place que dans les rares fonds humides des petites dépressions, parfois anciens étangs asséchés, et sur les pentes et sommets des puechs, souvent enfrichés du fait des conditions de culture plus difficiles.»

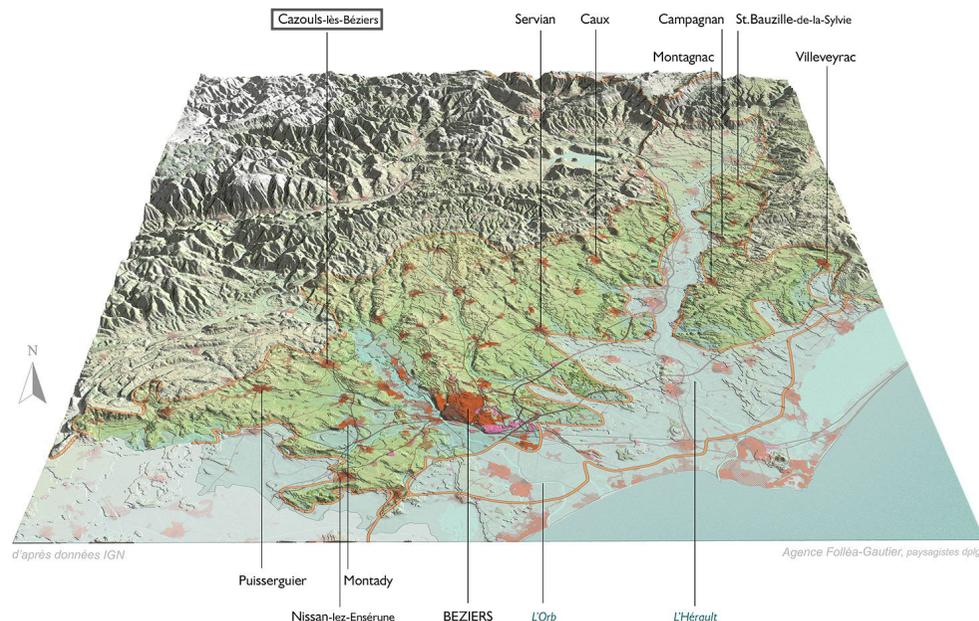


Illustration 12. L'organisation du paysages des «Collines du Biterrois et de l'Hérault», Source : Atlas des paysages

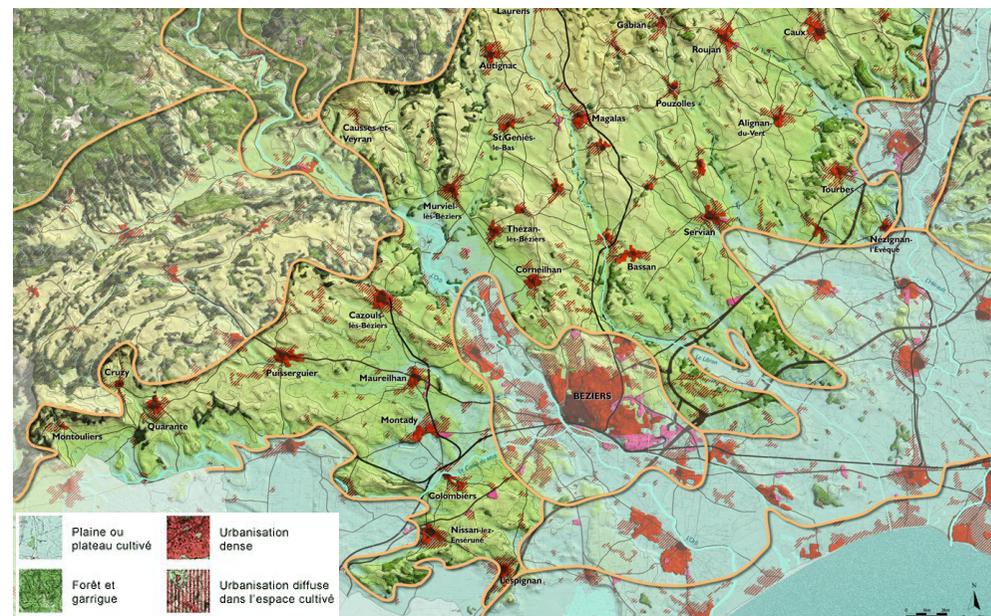


Illustration 11. Unité paysagère des «Collines du Biterrois et de l'Hérault», Source : Atlas des paysages

- **Un patrimoine architectural et urbain :**

«Le patrimoine architectural et urbain est essentiellement lié aux villages. Il présente des traits caractéristiques qui font son charme et sa qualité : densité, mitoyenneté, organisation parfois en circulades, enduit, deux étages ou un étage +combles, porches adaptés à l'activité viticole, balcon de fer forgé au premier étage.

Les châteaux ou domaines viticoles pinardiens ponctuent çà et là le territoire, parfois environnés de parcs boisés.»

- **Un petit patrimoine construit dans les espaces cultivés :**

«Au patrimoine urbain et architectural des villages et des domaines pinardiens, s'ajoute le « petit » patrimoine, celui des constructions modestes liées aux activités agricoles et viticoles, qui agrémentent le paysage : masets, murs, ...»

- **Aux franges des collines et des avants-monts : des paysages particulièrement précieux :**

«Sur les marges amont, lorsque les collines viticoles viennent au contact des avants-monts, des paysages de grande qualité se dessinent : la vigne, toujours présente, s'imbrique avec les reliefs plus marqués, que coiffe la végétation spontanée. L'ensemble dessine un paysage soigné, jardiné, plus intime, aux échelles moins dilatées, que rehaussent les sites bâtis de quelques villages accrochés.»

- **Une pression lisible du développement de l'urbanisation :**

«L'ensemble du secteur est soumis à la pression du développement de l'urbanisation. Celle-ci se traduit par des implantations de lotissements, auxquels s'ajoutent, sur les axes convergeant vers Béziers, les bâtiments d'activités. Autour de Béziers, la pression s'est traduite par des dilatations d'échelles importantes des villages, parfois par des erreurs d'urbanisation. Ce développement s'opère en effet à partir des sites bâtis des villages, qui font une bonne part de la qualité des paysages des collines. Aussi les enjeux d'inscription dans le paysage apparaissent-ils sensibles.»

Analyse critique de l'Atlas des paysages

Parmi les enjeux identifiés par l'Atlas des paysages, on retiendra, en lien avec le projet, les objectifs suivants :

Enjeux de valorisation/création

- Les puechs : gestion des espaces en friches, plantation d'arbres signaux ou silhouettes, création et mise en réseaux de circulations douces, mise en valeur de points de vues, ...
- Les bords des cours d'eau : recréation de ripisylves, d'épaisseur protégée et gérée autour de l'eau, passage de circulations douces, ...

Enjeux de réhabilitation/requalification

- Les entrées/sorties de villages, les limites urbanisation nouvelle/espaces cultivés : requalification par traitement des clôtures, réduction de voiries, plantations, traitement des abords des caves coopératives, ...

L'atlas des paysages pointe les abords du projet d'un côté comme un paysage de bord d'eau à valoriser (le Canal du Midi et plaine inondable) et de l'autre, au nord, comme un paysage routier dégradé (la RD612B).

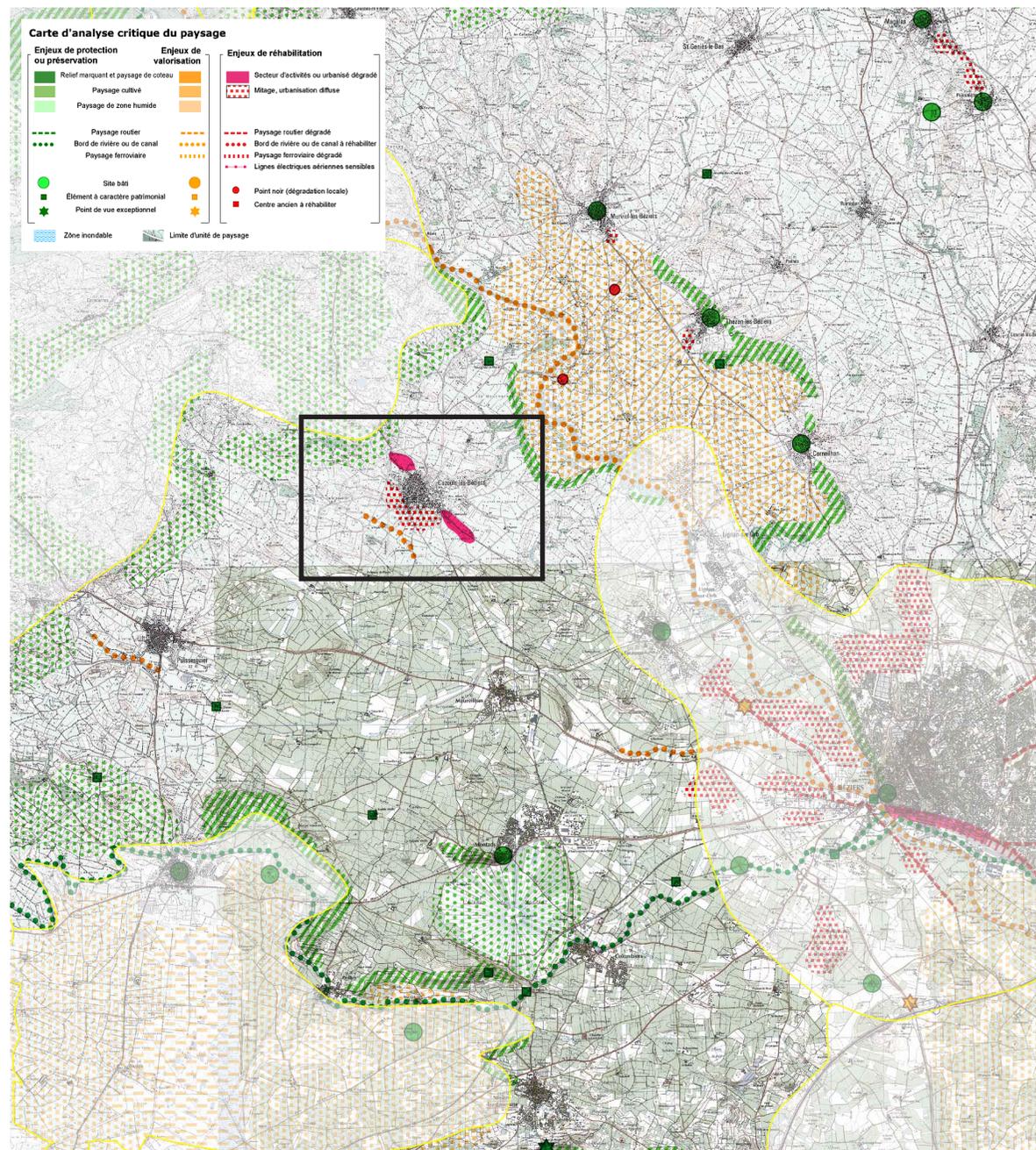
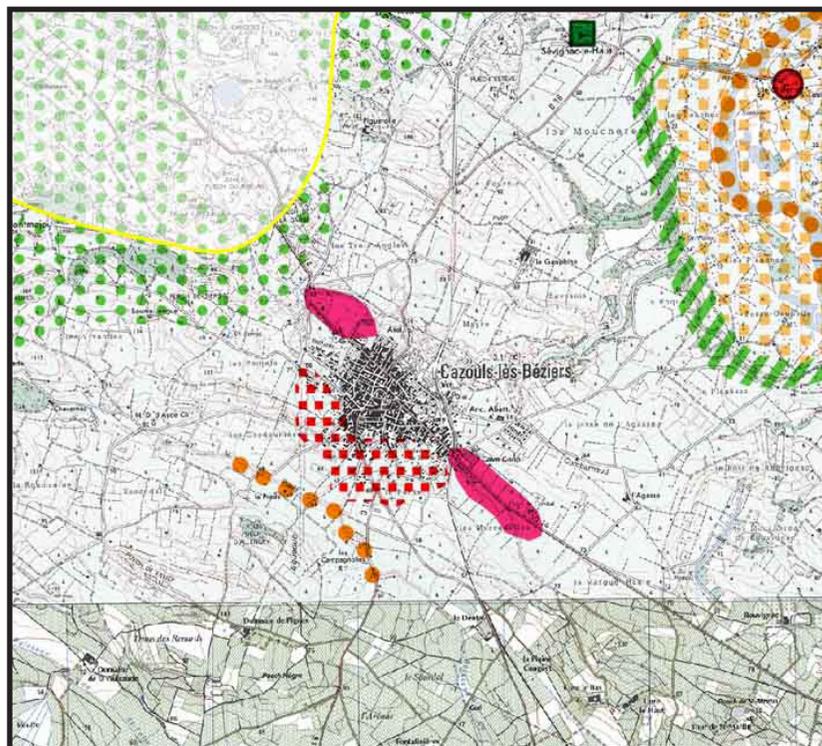


Illustration 13. Carte d'analyse critique du grand paysage, Source : Atlas des paysages

5. L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER COMMUNAL

Le territoire de Cazouls-lès-Béziers s'étend sur 3 840 hectares. Il s'inscrit dans le paysage biterrois riche et pittoresque, au coeur de la plaine viticole, au contact de l'Orb et aux piémonts de l'arrière pays biterrois.

Cazouls-lès-Béziers, un territoire à la croisée de plusieurs unités paysagères

Les différentes entités de paysages de Cazouls-lès-Béziers se distinguent entre elles par une différence de présence, d'organisation, d'occupation du sol, de formes d'habitat et de végétation offrant au territoire communal une palette d'ambiances.

La détermination d'unités paysagères s'effectue essentiellement selon des critères de perceptions visuelles.

Le territoire se développe sur quatre principales unités spatiales:

- la garrigue des reliefs au Nord / Nord-ouest,
- les abords de l'Orb à l'Est,
- la plaine viticole au Sud et Nord-Est,
- la zone urbaine au coeur du territoire.

Le site du projet est concerné par la plaine viticole et est limitrophe de la garrigue des reliefs.

La garrigue des reliefs

Cette zone est constituée par les hauts niveaux de calcaires durs provenant du versant Sud du chaînon de Saint-Chinian et séparés par des combes (vallon entre deux barres rocheuses) ou vallons marneux.

L'Orb et ses abords

Cette zone est constituée de plaines successives aux abords de l'Orb comme la plaine du Mus, de Sévignac et de Gaujac.

La plaine viticole

La vocation agricole domine dans ce secteur, l'autre espace agricole et communal est la plaine de l'Orb. La végétation est essentiellement constituée de vignes, de champs en culture, parfois quelques haies et ripisylves viennent y créer des éléments verticaux structurants ; on constate sur certaines parcelles une déprise agricole sous forme de jachère.

Elle occupe majoritairement le territoire communal (environ 50% de la superficie).

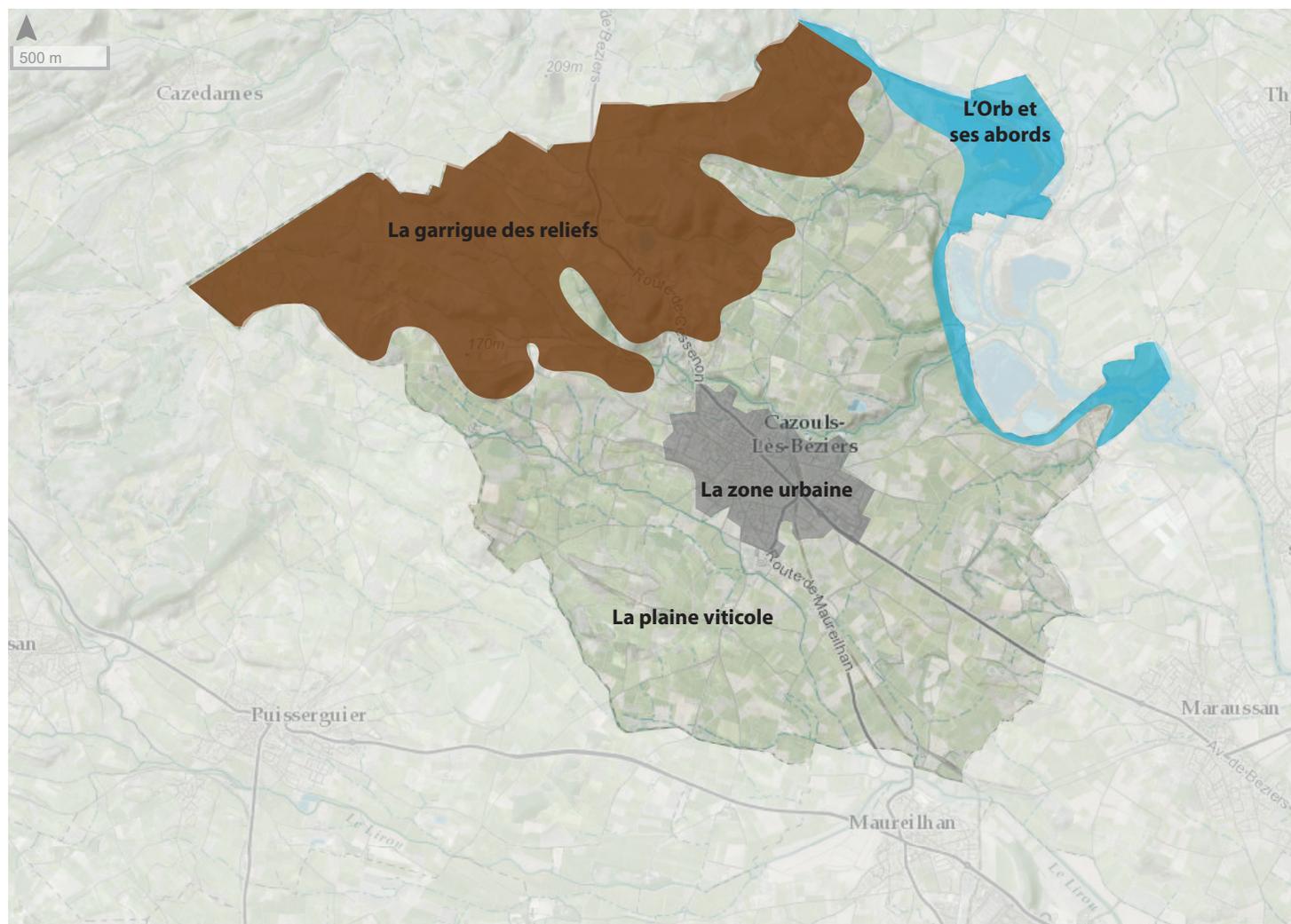


Illustration 14. Carte des entités paysagères du territoire de Cazouls-lès-Béziers

La zone urbaine

Le village de Cazouls constitue la principale zone urbaine de la Commune. Il se situe au coeur du territoire Cazoulines.

Sont aussi dénombrées de petites zones habitées, dont des domaines, à l'écart du village. Cette occupation se traduit par la présence d'un patrimoine remarquable, d'une trame viaire qui sillonne les unités paysagère de Cazouls.

6. LES INCIDENCES POSITIVES SUR LE PAYSAGE

L'urbanisation de la zone AU0 par l'aménagement d'un quartier d'habitat présentant une qualité architecturale et paysagère, assurant son intégration dans son environnement, s'inscrit en faveur d'une plus value du secteur composé de successions de quartiers pavillonnaires.

Adéquation avec les objectifs fixés par l'Atlas des Paysages

Le projet et la modification du PLU qui en découle s'inscrivent dans les objectifs retenus par l'Atlas des paysages pour l'unité de paysage des «Collines du Biterrois et de l'Hérault».

Le projet répond en effet aux enjeux de valorisation des puechs par la mise en valeur d'arbres signaux et de points de vue ainsi que par l'intégration de structures végétales et la création d'une voie piétonne / cyclable.

Il participe aussi aux enjeux de requalification en assurant un traitement qualitatif des clôtures et l'apport de végétation le long des voiries pour diminuer leur impact visuel.

III. FONCTIONNEMENT VIAIRE ET LA MULTIMODALITÉ

1. LE RÉSEAU VIAIRE

Malgré un caractère encore rural et préservé, Cazouls-lès-Béziers bénéficie d'une position privilégiée au regard de la desserte routière et autoroutière : proche de l'A9 et de l'A75, elle est très rapidement reliée aux villes du littoral et à celles de l'arrière-pays, comme Clermont-l'Hérault. Plus en interne, la D14, la D16 et la D162 permettent à Cazouls d'être connectée directement à Béziers et aux communes plus au Nord.

Ces réseaux la placent ainsi à moins d'une demi-heure de Béziers, à moins d'une heure de Pézenas, Narbonne et Clermont-l'Hérault et à une heure de Montpellier, sans compter les ralentissements dus aux engorgements des entrées de ville, notamment pour Béziers, Montpellier et Narbonne.

Le maillage viaire de Cazouls-lès-Béziers est de type « étoilé », avec une majorité de voies qui rejoignent au centre du village. Les voies primaires et secondaires s'établissent sur un axe Nord/Sud, y compris la voie ferrée. Les voies communales au gabarit modéré, s'inscrivent sur un axe Ouest/Est.

La RD14 représente l'axe majeur du village, depuis laquelle se font les entrées principales du village. Elles sont bien marquées, d'une part par la présence du giratoire de la zone commerciale depuis Maraussen et la traversée du ruisseau de Fontairal au Nord. Elle permet de faire le lien entre le Biterrois et l'arrière pays Saint-Chinianais.

Des importants travaux de requalification ont été réalisés sur cet axe structurant traversant le village, permettant de répondre à des attentes relatives à la circulation douce, aux normes PMR, à la sécurisation des usagers, aux stationnements bilatéraux, à la valorisation des espaces publics... à l'amélioration du cadre de vie et à la circulation des différents usagers.

La RD16 permet d'une part de faire la jonction avec Murviel-lès-Béziers au Nord et Puisserguier/Maureilhan au Sud tout en traversant le cœur du village. Les marqueurs d'entrée de ville sont plus sommaires.

Il en est de même pour la RD162 qui dessert le village depuis le Sud (Maureilhan/Maraussen).

Le secteur du projet est concerné par l'entrée de ville depuis la RD14, sur l'avenue Waldeck Rousseau. Cette entrée de ville, laisse le village assez peu perceptible depuis la route. Il faut vraiment arriver vers le village pour que ce dernier apparaisse. Il est dissimulé par les haies d'arbres et massifs disséminés sur les versants agricoles et naturels.

Zone marquée par une topographie descendante vers le village. On peut voir que de nombreux bosquets et ripisylves de ruisseaux apportent de la verticalité à ce paysage. Cette verticalité, en plus de la topographie des lieux permettent de dissimuler le village ou du moins ne laissent entrevoir que les toitures des maisons.

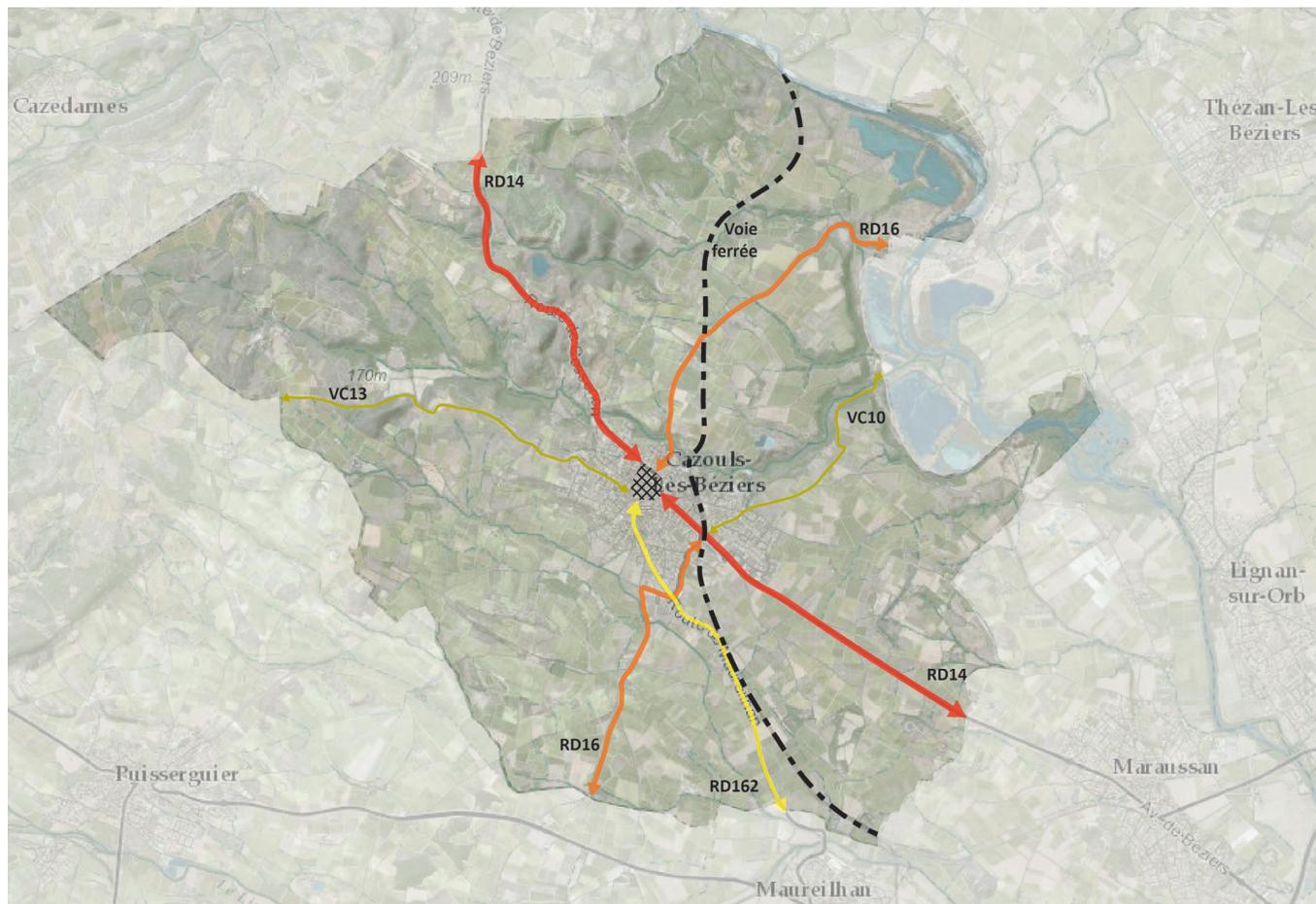


Illustration 15. Illustration des principales voies du territoire de Cazouls-lès-Béziers

2. LA MULTIMODALITÉ

Le réseau ferré

Le réseau ferroviaire de Béziers - St Chinian est créé entre 1876 et 1878. Ce chemin de fer a permis l'extension d'activités commerciales liées à la production de vin, de transports de marchandises lourdes, colis, bauxite... Sans compter les passagers, ceux qui se rendaient aux bords de l'Orb de Tabarka à Cessenon et ceux qui se rendaient à la ville.

Cazouls-lès-Béziers constitue aujourd'hui le terminus de la ligne de Colombiers à Cazouls-lès-Béziers des Chemins de fer de l'Hérault, gérée par Hérault Transport.

Voie désormais désaffectée au bénéfice d'une voie verte, la municipalité souhaite développer un projet d'aménagement du site de la gare de Cazouls-lès-Béziers, situé au coeur du village sur plus de 20 000 m². Il doit converger vers un lieu de sport, de tourisme, de culture, de promenade, de jeux, de restauration et d'un lieu de convivialité, en s'appuyant sur l'ambiance ferroviaire de bâtiments existants et d'une esplanade végétalisée.

Cet espace se situe à environ 1,5 km du secteur de projet, avec une accessibilité possible pour la circulation automobile ou douce.

Les transports en commun

La commune est desservie par la ligne 203 d'Hérault Transport reliant Roquebrun à Béziers par Cessenon, Cazouls, Maraussan. Les fréquences de passage sont de quatre bus le matin et quatre l'après-midi en direction de Béziers ; et dans la direction Béziers > Cazouls-Lès-Béziers, de quatre le matin et quatre l'après-midi également.

Cette ligne concerne essentiellement le transport scolaire.

Un arrêt de bus est présent à moins de 100 m du périmètre du secteur du Moulin à vent.

Les cheminements doux

Un réseau en développement

La ville de Cazouls-Lès-Béziers compte une bande cyclable à l'entrée de la ville sur la D14 reliant Cazouls à Maraussan, et une piste cyclable de l'entrée de ville au Sud sur la RD162 jusqu'à l'entrée du centre. Si le reste de la commune ne dispose pas de ce type d'aménagement, le centre ancien est aménagé pour favoriser les déplacements doux, avec une voirie adaptée (partage des usages, revêtement de sol neuf).

La voie structurante du projet du Moulin à vent comporte une voie douce, qui sera connectée à la rue Augustin Gibaudan qui doit faire l'objet d'un élargissement.



Illustration 16. Illustration de l'amorce des voies douces du projet et des arrêts de bus à proximité

IV. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1. LE PATRIMOINE NATUREL

Au niveau faunistique, le site étudié ne fait l'objet d'aucune mesure stricte de protection de la nature.

Il n'existe sur le site ni zone Natura 2000, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et Zones Humides.

Le réseau Natura 2000

Présentation du réseau Natura 2000

Il s'agit des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dite Directive « Habitats », et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) dite Directive « Oiseaux ».

La Directive Habitats concerne la flore et la faune (à l'exception des oiseaux). Elle introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels («les habitats»), abritant ces espèces (et qui sont indispensables à leur survie). Cette prise en compte aboutit à l'intégration de ces espèces animales et végétales dans les listes d'espèces protégées et à la création d'un réseau européen de sites naturels protégés (appelés à terme Zones Spéciales de Conservation), abritant des espèces et des habitats jugés d'intérêt communautaire à l'échelle de l'Union Européenne. Ce réseau de sites naturels protégés s'appelle le «réseau Natura 2000» en France.

La Directive Habitats est progressivement mise en place dans l'ensemble de la communauté européenne depuis 1992. Chaque site proposé pour intégrer le réseau Natura 2000 sera doté d'un document d'objectifs. Il s'agira à la fois d'un état des lieux et d'un plan de gestion. Celui-ci recensera tant les espèces et les habitats remarquables, que les usages locaux. Etabli à la suite d'une large concertation, il définira les objectifs et les moyens de la gestion la plus adaptée au territoire.

La Directive Oiseaux liste un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces donne lieu à la désignation de sites appelés ZPS (Zones de Protection Spéciale). Ces zones seront aussi à terme intégrées dans le réseau Natura 2000.

Le réseau Natura 2000, qui constitue l'application de la Directive habitat en France, ne comporte à l'heure actuelle aucun site concernant la zone du projet, ni le territoire communal.

Le réseau Natura 2000 impose de vérifier que tout aménagement ne porte pas atteinte aux habitats ou espèces concernés (ZPS directive Oiseaux – ZSC directive Habitats).

Secteur d'étude et aire d'influence

Lors de l'étude des incidences d'un projet sur le réseau Natura 2000, il convient d'appréhender les impacts potentiels non seulement au niveau du secteur d'étude lui-même, mais également au sein d'une aire plus vaste. La modification d'un secteur particulier peut en effet affecter des sites Natura 2000 voisins, que ce soit par le déplacement d'espèces hors de ces sites Natura 2000, ou par la diffusion de pollutions en direction de ces mêmes sites. L'aire d'influence, dans laquelle des interactions sont possibles entre le projet et un ou des site(s) Natura 2000, comprendra le périmètre du projet en lui-même, ainsi qu'une zone tampon de 5 km autour du secteur.

Un seul site Natura 2000 est compris dans l'aire d'influence du projet : une ZPS, la Zone de Protection Spéciale FR9112003 « Minervois » se trouve à plus de 4 km du projet.

La ZPS FR9112003 « Minervois »

La ZPS FR9112003 « Minervois » s'étend sur de nombreuses communes de l'Ouest Héraultais et dans une moindre mesure de l'Aude. Elle se situe à l'Ouest de la Commune de Cazouls-lès-Béziers.

L'arrêté délimitant cette zone est en date du 29 octobre mars 2003. Cette zone s'étend sur 24 820 ha.

La ZPS s'inscrit dans la zone de transition entre la plaine viticole du Languedoc et les zones plus montagneuses du haut Languedoc. Secteur de collines de faible hauteur, le substrat est en général acide. Le Minervois est connu d'une part par des vestiges romains, d'autre part par ses vignobles dont plusieurs crus sont très réputés (Saint Chinian,...).

La Zone de Protection Spéciale est proposée principalement pour la conservation de deux espèces de l'annexe I de la directive Oiseaux, l'Aigle de Bonelli (1 couple nicheur) et l'Aigle royal (2 couples nicheurs). Le Busard cendré (25 à 35 couples) et le Faucon pèlerin (2 couples) sont également des espèces importantes de ce territoire. 11 autres espèces de l'annexe I sont recensées dans le périmètre proposé en Zone de Protection Spéciale, mais les connaissances encore imparfaites sur ce secteur ne permettent pas d'avancer des données fiables en matière d'effectifs.

Les sites du réseau Natura 200 éloignés du projet

L'autre zone du réseau Natura 200 qui est la plus proche recensée est la ZPS FR9112016 « Étang de Capeatang », à plus de 9 km au Sud du site de projet.

Elle demeure éloignée de la zone étudiée.

Absence d'incidence de la modification du PLU sur les sites Natura 2000

Par l'éloignement de la zone du projet, le projet dans laquelle il se situe, n'aura pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

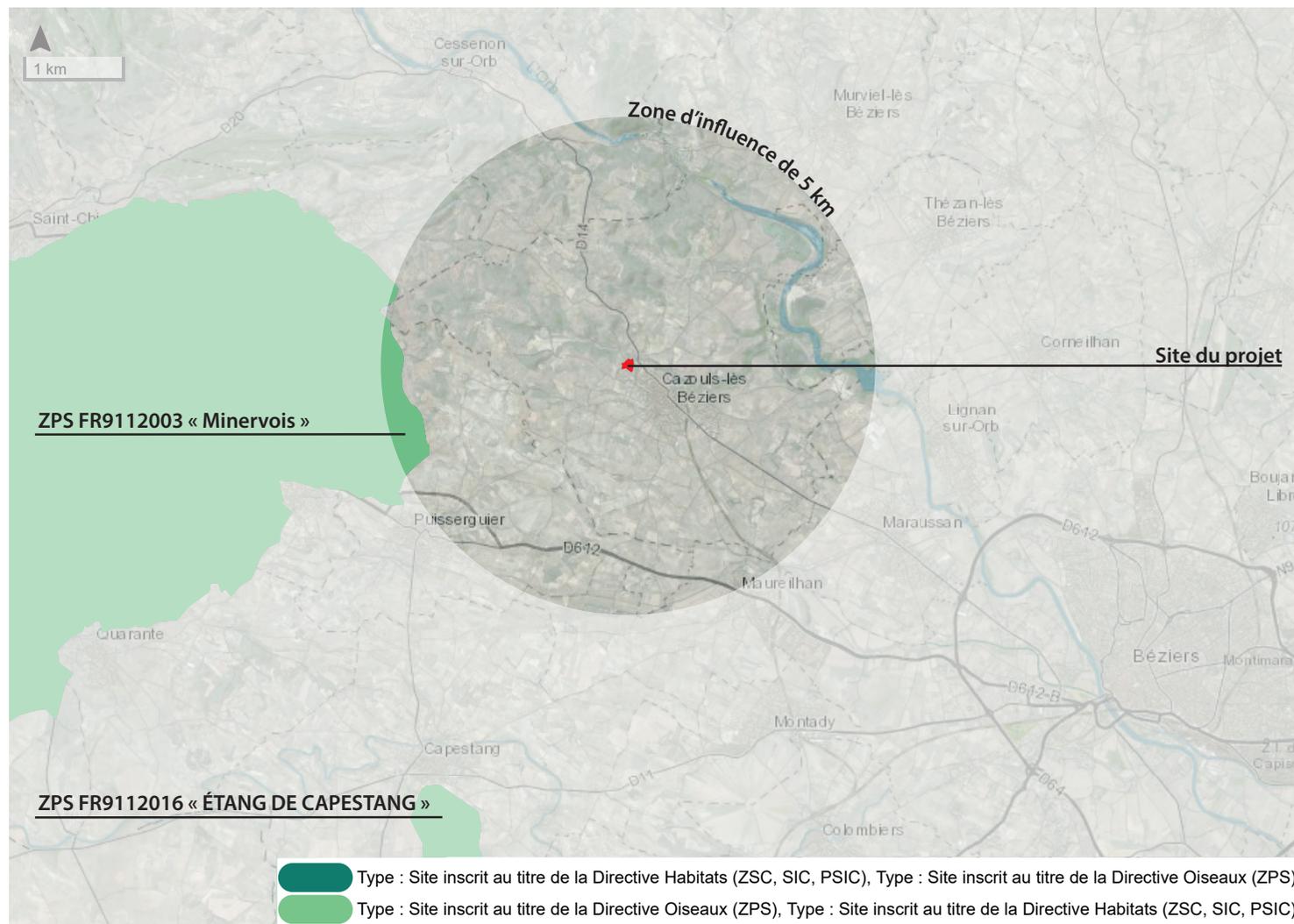


Illustration 17. Les zones Natura 2000 dans la zone d'influence de 5 km autour du projet et dans les espaces éloignés

Les sites d'inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO

Il s'agit des Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique), des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.), des inventaires des Espaces Naturels Sensibles des départements (E.N.S.), des inventaires des zones humides, ainsi que des zones remarquables signalées dans la charte d'un Parc Naturel Régional.

Ces inventaires existent dans chacune des régions françaises. S'il n'existe aucune contrainte réglementaire au sens strict sur ces espaces, leur prise en compte est obligatoire au cours des études d'impact. La seule omission de ces espaces peut suffire à les faire rejeter. Au-delà de l'aspect strictement juridique, ces inventaires donnent de précieuses indications sur la qualité des milieux naturels et sur les espèces patrimoniales.

L'inventaire des ZICO

Les données relatives aux ZICO sont aujourd'hui assez anciennes et ont été supplantées par la mise en place du dispositif Natura 2000 et notamment du réseau des Zones de Protection Spéciale (ZPS) relatif aux Oiseaux.

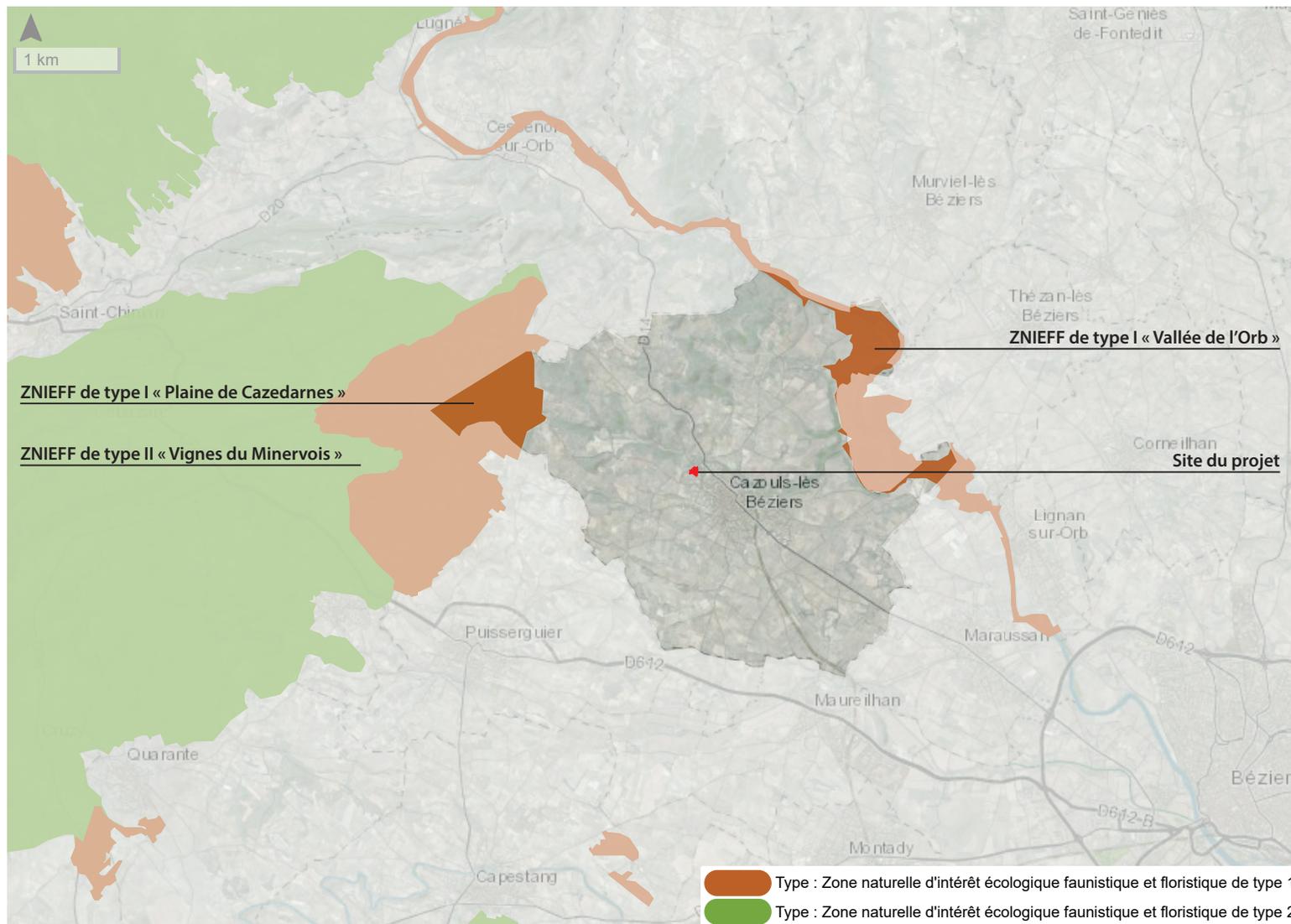
L'inventaire des ZNIEFF

L'inventaire ZNIEFF lancé en 1982 au niveau national par le Ministère de l'Environnement, permet de recenser et de localiser les zones naturelles les plus riches sur le plan écologique et biologique. Dans la région Languedoc-Roussillon, il est actuellement en cours de modernisation.

D'après l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, Cazouls-lès-Béziers est partiellement concernée par 3 ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I n° 910030383 - Vallée de l'Orb
- ZNIEFF de type I n° 910030333 - Plaine de Cazedarnes
- ZNIEFF de type 2 n° 910030635 - Vignes du Minervoies

Le projet n'empiète aucune de ces ZNIEFF. L'incidence du projet sur l'occupation des sols et sur le milieu naturel reste donc limitée.



2. **ÉVALUATION DES INCIDENCES DES AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

Absence d'incidence notable sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat

La modification du PLU n'induit pas d'augmentation significative de la population.

L'accroissement du trafic en lien avec les logements sera minime. Il correspond à la circulation automobile générée par l'arrivée d'environ 150 personnes. La pollution atmosphérique engendrée restera faible tout comme l'impact sonore. Elle n'a pas d'incidence notable sur les transports. En prévoyant des logements répondant aux normes de la réglementation thermique (RT2012), le projet s'inscrit dans une démarche de réductions des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

La mise en place de voie lisible et sécurisée incite à la marche à pied, qui aura des répercussions positives sur l'air, le bruit et la sécurité routière. En offrant une alternative à la circulation automobile, la création de cheminements piétons et cycles, en relation avec le bourg et les espaces naturels périphériques, s'inscrit en faveur de la qualité de vie et de la réduction du trafic automobile et des émissions de polluants. Ces éléments auront donc des répercussions positives sur l'air, le bruit et la sécurité routière.

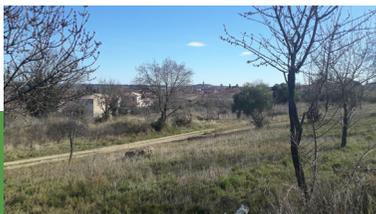
Absence d'incidence sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques

La réalisation du futur quartier d'habitations est en adéquation avec les capacités de la collectivité à fournir un surplus d'eau potable et à traiter d'avantage d'eaux usées.

Les débits d'eaux pluviales ne seront pas accrus.

Absence d'incidence sur l'agriculture

La modification du PLU, consistant à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser prévue dans le PLU de juillet 2011. Même si une vigne d'environ 1150 m² sera supprimée avec l'aménagement du projet, actuellement classé en zone AU0, la présente procédure d'urbanisme n'entraîne donc pas de conséquence dommageable pour l'agriculture.



CHAPITRE IV. LES SERVITUDES, CONTRAINTE ET RISQUES

La zone du projet est concernée par les contraintes, servitudes et risques suivants.

I. LES RISQUES MAJEURS

1. LES RISQUES NATURELS SUSCEPTIBLES D'AFPECTER LE SECTEUR DU MOULIN À VENT

Le risque inondation

La Commune de Cazouls-lès-Béziers est classé en risque moyen d'inondation. Elle est située dans le bassin versant du fleuve Orb. Le risque inondation est induit par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau.

La prévention du risque inondation

La gestion des risques d'inondation s'inscrit dans le cadre de la directive européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation ».

Au niveau de chaque grand bassin hydrographique, la directive inondation se traduit par la mise en place de Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) et des territoires à risques importants d'inondation (TRI).

Une évaluation préliminaire des risques (EPRI), recensant les événements historiques marquants et produisant d'indicateurs caractérisant les enjeux à l'échelle du bassin, notamment sur la population et les emplois exposés, a permis de déterminer des territoires à risques importants d'inondation (TRI).

Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), en déclinaison de la stratégie nationale, sur la base de l'EPRI et des cartographies effectuées sur les TRI. Ces PGRI sont détaillés au niveau local sur chaque TRI par une stratégie locale de gestion des risques d'inondation, laquelle se traduit de manière opérationnelle dans des plans d'action tels que les PAPI (programmes d'action de prévention des inondations), et des projets de PSR (plans des submersions rapides), et au niveau réglementaire dans les PPR (plans de prévention des risques). Les PGRI sont aussi traduits de manière opérationnelle au niveau grand bassin par les plans grands fleuves (PGF).

Sur le territoire de Cazouls-lès-Béziers, la prise en compte et la prévention du risque inondation s'est traduit par la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Moyenne Vallée de l'Orb, approuvé le 14 mai 2002.

Zonage réglementaire des PPR Inondation

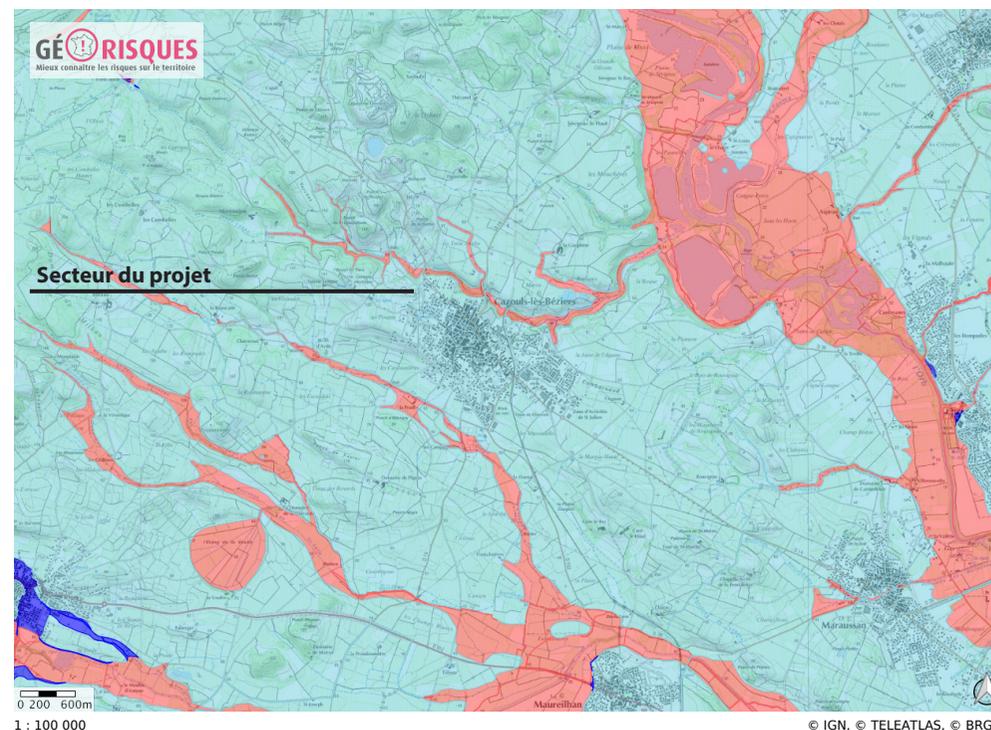
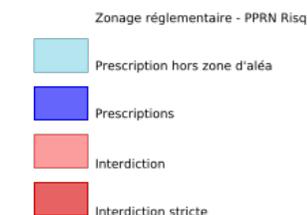


Illustration 19. Le zonage inondable sur le territoire de Cazouls, Source : Géorisques

Le risque feux de forêt et l'obligation de débroussaillage

Le risque majeur d'incendie de forêt est le croisement entre l'aléa feu de forêt et l'enjeu humain soumis à cet aléa. On qualifie feux de forêt méditerranéenne l'incendie qui a atteint des bois, forêts, landes, garrigues ou maquis d'une surface minimale d'un hectare d'un seul tenant.

L'aléa subi évalue l'intensité et l'extension potentielles du phénomène incendie de forêt en fonction de la combustibilité de la végétation, de la biomasse, de la pente du terrain, de la position dans le versant, de l'exposition et de la connaissance du déroulement des feux passés. Les valeurs de l'intensité du feu sont regroupées en 5 classes selon l'échelle du CEMAGREF.

La connaissance du risque feux de forêt sur Cazouls et le secteur du Moulin à vent

L'aléa feux de forêt est faible à nul sur la Commune de Cazouls-lès-Béziers. L'obligation de débroussaillage n'y est pas applicable car le risque global est indiqué comme faible ou nul. La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Incendie de forêt.

Le site d'étude est en limite avec un secteur classé en aléa modéré de feu de forêt.



Secteur du projet

Illustration 20. Aléa Feu de forêt : source DDTM34

La prise en compte et la prévention du risque feux de forêt

Plusieurs actions préventives ont été mises en place dans le département : des dispositifs pour améliorer la connaissance du risque, des actions de surveillance et de prévision des phénomènes, des travaux de mitigation mis en place par les collectivités parmi lesquels l'aménagement de pistes d'accès pompiers, de pare-feux, de points d'eau, de zones tampon. Individuellement, le débroussaillage et le maintien à l'état débroussaillé sont obligatoires dans les forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements autour des habitations, dépendances, chantiers, travaux et installations humaines de toute nature.

Pour conforter la prévention incendies de forêt et protéger de façon plus efficace les personnes, les biens et les milieux naturels, l'arrêté préfectoral du 13 avril 2013 a défini les obligations des propriétaires en matière de débroussaillage et maintien de l'état débroussaillé.

Le risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont des manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisés sous l'effet de sollicitation naturelles (pluviométrie anormalement forte, séisme, fonte des neiges...) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères...). Ils recouvrent des formes très diverses qui résultent de la multiplicité des mécanismes initiateurs (érosion, dissolution, déformation et rupture), eux-mêmes liés à la complexité des comportements géotechniques des matériaux sollicités et des conditions de gisement. Les volumes mis en jeu peuvent être compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides. Les mouvements de terrain lents englobent les affaissements consécutifs à l'évolution de cavités naturelles ou artificielles, les tassements, le fluage, le retrait ou le gonflement de certains matériaux argileux. Les mouvements rapides regroupent les effondrements, les chutes de pierres ou de blocs, les éboulements ou écroulements de pans de falaises, certains glissements rocheux, des laves torrentielles et les coulées boueuses.

La connaissance du risque mouvement de terrain sur Cazouls et le secteur du Moulin à vent

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain. **Le risque de mouvement de terrain est modéré sur la commune de Cazouls et aucun n'a été recensé sur le site du projet.**

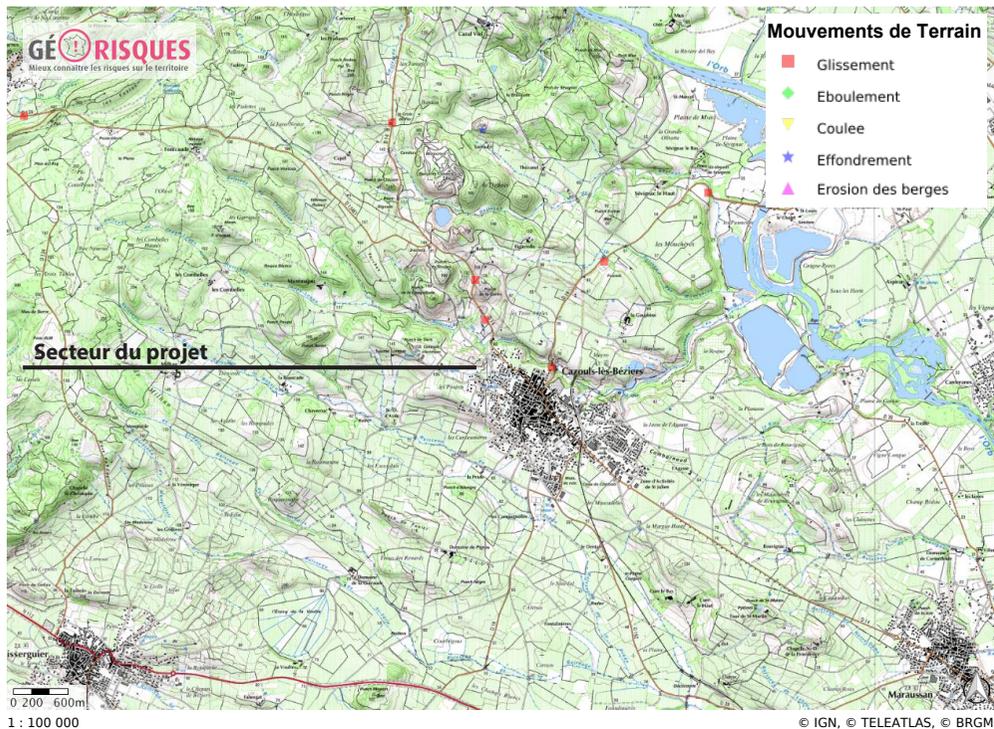


Illustration 21. Risque mouvements de terrain : Géorisques

Vis à vis du risque «retrait-gonflement des argiles», le secteur du projet se situe en zone d'aléa modéré et en limite d'un secteur en aléa fort.

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, un ensemble de mesures sont préconisées pour réduire la vulnérabilité des biens à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

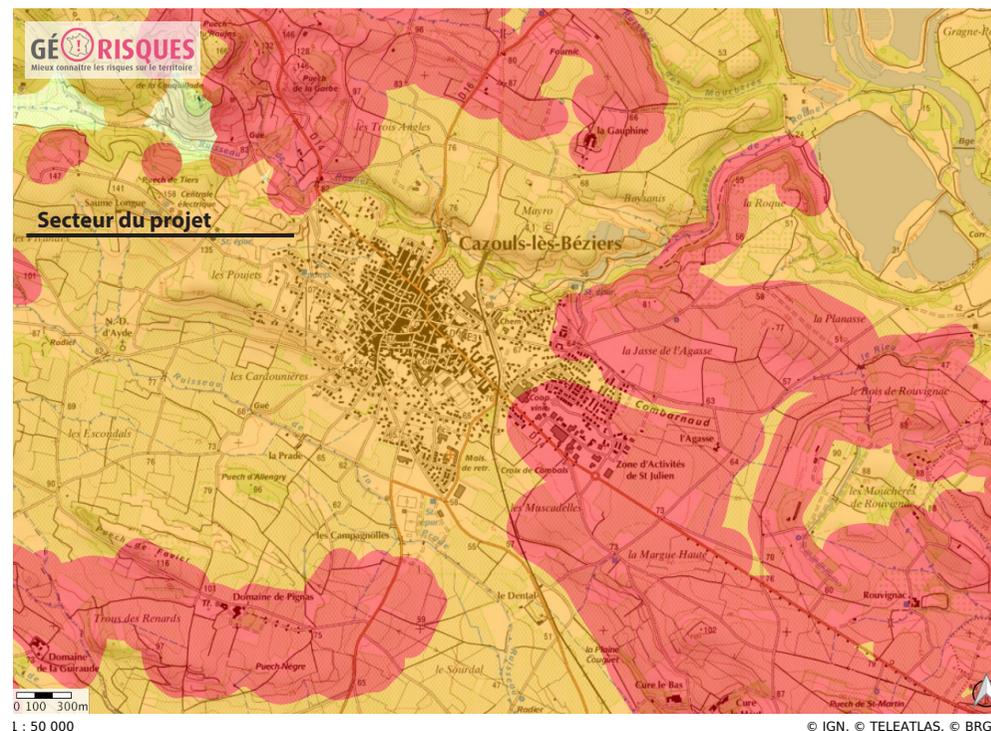
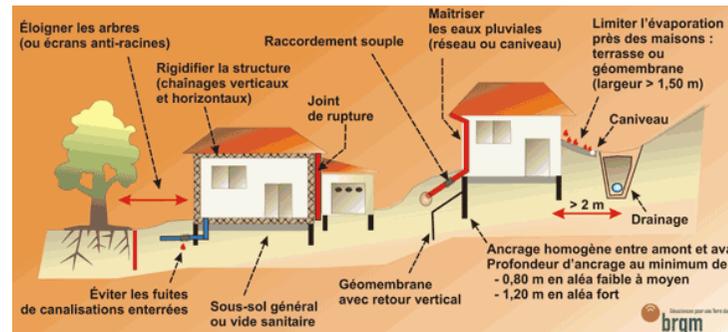


Illustration 22. Aléas Retrait-gonflements des sols argileux : Géorisques

Illustration 23. Dispositions préventives de réduction de la vulnérabilité des constructions au risque de retrait-gonflement des argiles



Le risque sismique

Un séisme est une vibration du sol transmise aux bâtiments, causée par une fracture brutale des roches profonde le long d'une faille se prolongeant parfois jusqu'en surface. Le Département de l'Hérault, non concerné par la prise en compte du risque sismique jusqu'en 2011, est aujourd'hui soumis à la règlement parasismique car situé partiellement en zone de sismicité 2 (faible).

Comme pour tout le Département, la Commune de Cazouls est classée en zone d'aléa «très faible» à «faible».

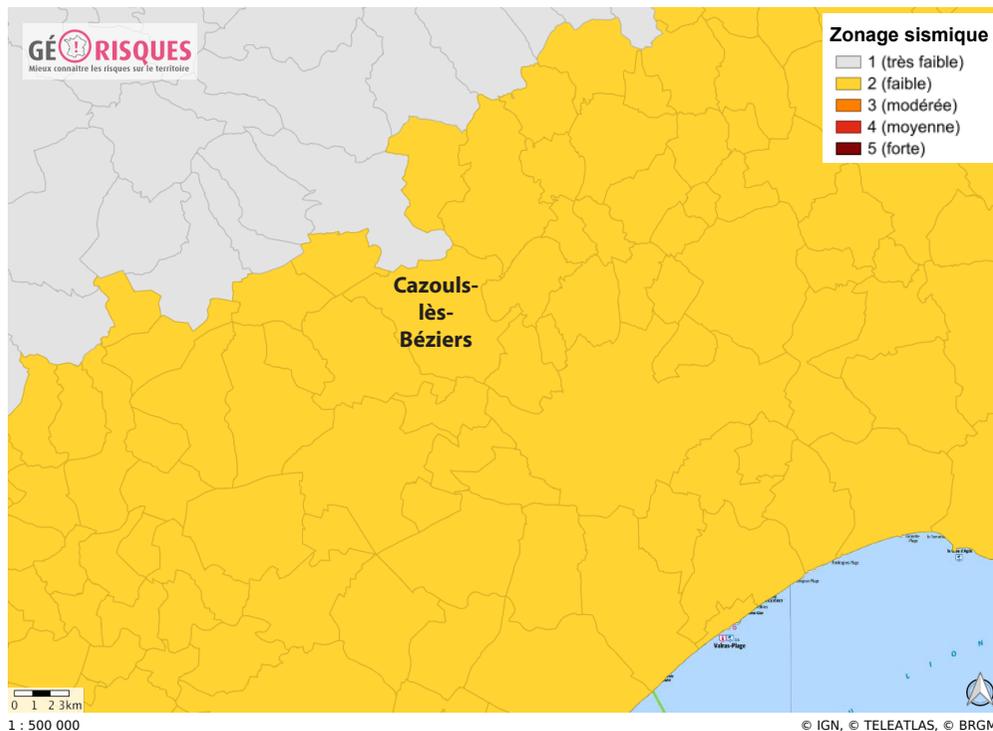


Illustration 24. Risque sismique : Géorisques

La connaissance du risque sismique

La prévention du risque et sa prise en compte dans l'aménagement

Les actions préventives passent par une meilleure connaissance du risque, la surveillance et la prévision des phénomènes, la réalisation de travaux pour réduire les risques.

Sur l'ensemble de la France, des règles parasismiques spécifiques encadrent les ouvrages à risque spécial (installations nucléaires, installations classées,...) et les ouvrages à risque normal (ponts, équipements et installations...). Le département de l'Hérault n'est pas concerné par la prescription de Plans de Prévention de Risques Sismique en raison d'un aléa faible.

Dans l'Hérault, pour les bâtiments à risque normal, la réglementation parasismique s'applique uniquement aux bâtiments de catégorie d'importance III (bâtiments scolaires, bâtiments recevant du public...) et d'importance IV (bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) selon les zones. Le secteur du projet n'est pas concerné par ces éléments.

Le risque tempête

Une tempête correspond à une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h.

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver.

Le risque tempête dans l'Hérault

Les tempêtes dévastatrices «Lothar», «Martin», «Klaus» puis «Xynthia» nous rappellent que l'ensemble du territoire français est concerné par ce phénomène dont les conséquences sont humaines, économiques et environnementales.

La prévention du risque et sa prise en compte dans l'aménagement

Les actions préventives passent par une meilleure connaissance du risque, la surveillance et la prévision des phénomènes, la réalisation de travaux pour réduire les risques.

Dans l'aménagement, la prise en compte du risque passe par le respect des normes de construction et de mesures de dégagement des abords immédiats (arbres, objets) et de consignes individuelles de sécurité (se mettre à l'abri, limiter les déplacements, écouter la radio...).

2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES SUSCEPTIBLES D'AFPECTER LE SECTEUR DU MOULIN À VENT

Le risque industriel

Généralités

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes et/ou l'environnement.

On distingue 2 familles : les industries chimiques pour la fabrication des produits chimiques de bas, agroalimentaires, pharmaceutiques et de consommation courante. Les industries pétrochimiques pour la production des produits dérivés du pétrole.

Trois typologies d'effets peuvent se combiner : des effets thermiques, liés à une combustion d'un produit inflammable ou à une explosion, des effets mécaniques liés à une réaction chimique violente, une combustion violente, une décompression brutale, des effets toxiques résultant de l'inhalation d'une substance chimique.

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans le département de l'Hérault, 7 établissements relèvent de la Directive européenne dite Directive Seveso 2 : 3 d'entre-eux sont classés « seuil bas » et 4 « seuil haut ». Cette seconde catégorie faisant l'objet d'une autorisation avec servitude d'utilité publique donne lieu à l'élaboration de 3 PPRT (Plans de Prévention des Risques Technologiques) sur les communes de Béziers, Villeneuve les Béziers et Frontignan.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à Cazouls

Les ICPE peuvent constituer une source de risque industriel qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement de l'espace.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont toutes les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers et de provoquer des pollutions ou nuisances pour l'environnement et la population. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulières.

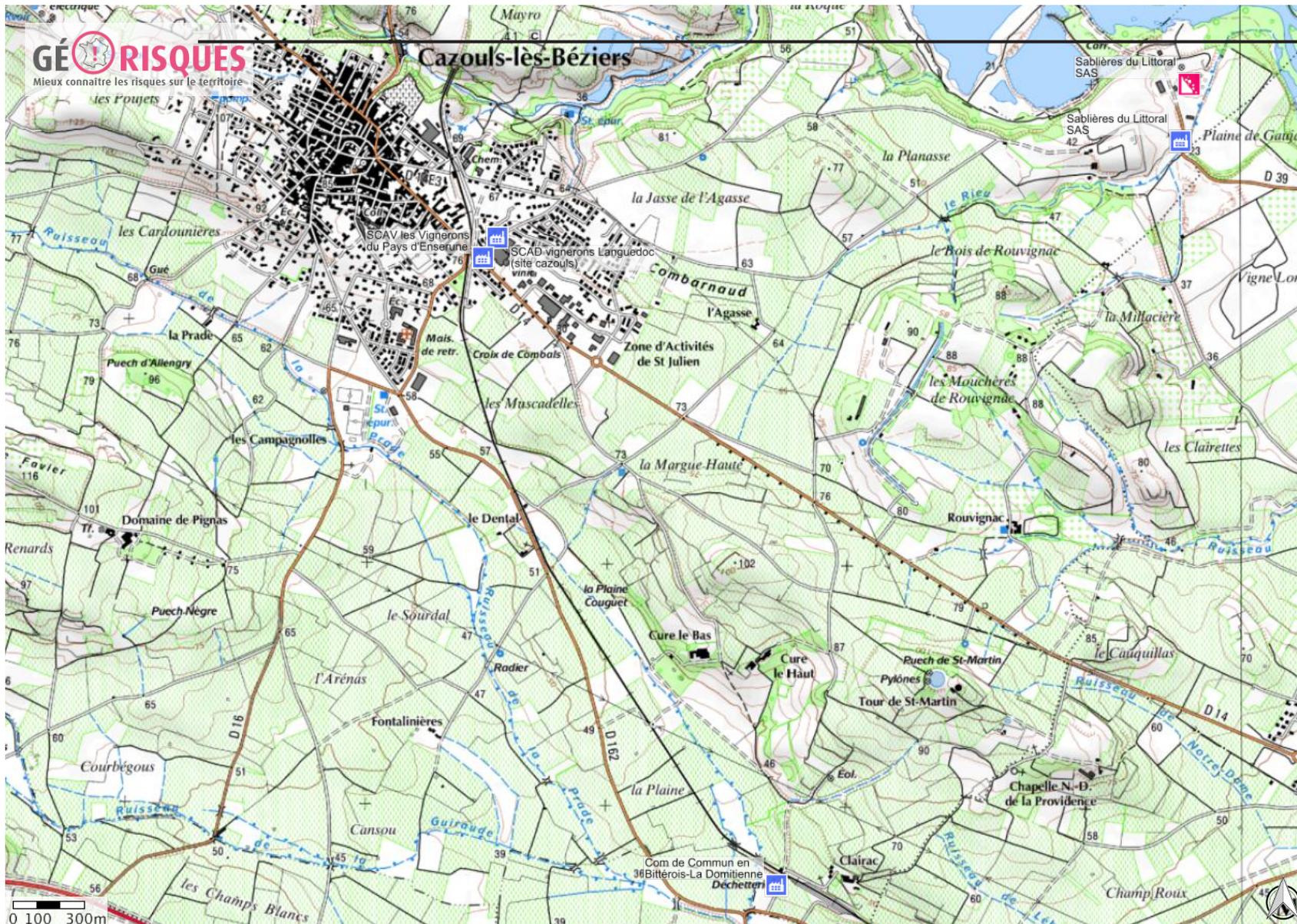
Sur la **Commune de Cazouls-lès-Béziers, aucune ICPE SEVESO n'est recensée. Sont présentes :**

- La déchetterie de la Communauté de Communes en Bittérois - La Domitienne : ICPE soumise à Enregistrement et en fonctionnement ;

- Installations de stockage de déchets inertes de la CC. Domitienne : installation non classée et qui a cessé son activité ;
- La société des Sablières du Littoral : ICPE soumise à Autorisation et en fonctionnement ;
- La SCAD vigneron Languedoc : installation non classée et à l'arrêt ;
- SCAV (Société Coopérative Agricole de Vinification) les Vignerons du Pays d'Enserune : ICPE soumise à Enregistrement et en fonctionnement.

La **Commune n'est pas concernée par des installations industrielles rejetant des polluants.**

Le **secteur du projet n'est pas soumis à ce risque.**



Secteur du projet

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Installations classées

- Installations classées (Grande échelle)
-  Usine Seveso
-  Usine non Seveso
-  Elevage de bovin
-  Elevage de volaille
-  Elevage de porc
-  Carrière

1 : 50 000

© IGN, © TELEATLAS, © BRGM

Illustration 25. Risque industriel : Géorisques

Le risque de rupture de barrage

Généralités

Un barrage est un ouvrage artificiel ou naturel (résultant de l'accumulation de matériaux à la suite de mouvements de terrain), établi le plus souvent en travers du lit d'un cours d'eau, retenant ou pouvant retenir de l'eau.

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- Techniques lors de défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- Naturelles en cas de séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage);
- Humaines en cas d'insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, d'erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance.

Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage. Ainsi, la rupture peut être progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de « renard »). Elle peut être brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. Les conséquences peuvent être humaines, économiques et environnementales.

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans la région Languedoc Roussillon, le recensement des barrages peut être considéré comme quasiment complet. On compte ainsi 43 ouvrages concédés, et parmi ceux autorisés, 25 sont de classe A, 12 de classe B et 85 de classe C. Les barrages de classe D sont estimés à plus de 210 ouvrages.

Dans le département, on recense 5 barrages de classe A (les plus à risque), dont un barrage concédé.

La connaissance et la prise en compte du risque à Cazouls

Le risque rupture de barrage : la commune se positionne dans la zone inondable liée à la rupture de 2 barrages situés en amont, le barrage «Mont d'Orb» sur la Commune d'Avène (à environ 100 km) et le barrage «Ayrette» à Mons la Trivalle (à environ 50 km). Pour la Commune de Cazouls-lès-Béziers, le risque demeure très modéré.

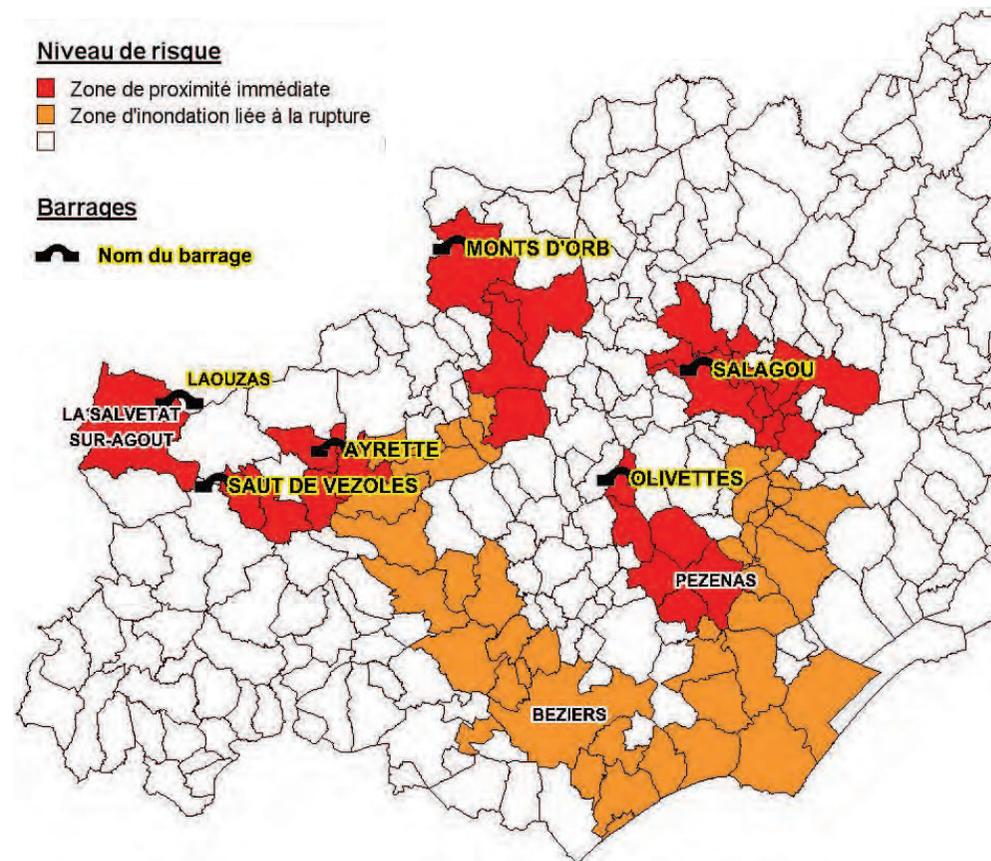


Illustration 26. Risque rupture de barrage : Dossier départemental sur les Risques majeurs

Le risque de rupture de digue

Généralités

Une digue est un remblai longitudinal naturel ou artificiel le plus souvent composé de terre. Sa fonction est d'empêcher la submersion des basses terres se trouvant le long de la digue par les eaux d'un lac, d'un cours d'eau ou de la mer. L'entretien et la surveillance sont à la charge de leurs exploitants, l'État est responsable de leur contrôle..

Une digue détermine, en fonction de sa hauteur et de sa longueur, une zone soustraite à l'inondation naturelle dite « zone protégée ». Sont considérés comme digue, dans le décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques, les ouvrages suivants :

- digues de protection contre les inondations fluviales, généralement longitudinal au cours d'eau ;
- digues qui ceinturent des lieux habités ;
- digues d'estuaires et de protection contre les submersions marines ;
- digues de rivières canalisées ;
- digues de protection sur les cônes de déjection torrentielle ;

Les phénomènes de rupture de digue et de barrage sont identiques. Les causes de rupture (techniques, naturelles ou humaines) et leur déroulement sont aujourd'hui bien connus car le phénomène peut être modélisé (simulation mathématique) permettant ainsi une meilleure prise en compte du risque lors de l'alerte et de la gestion de crise.

La rupture peut être progressive, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de « renard » favorisé par la présence d'arbres ou d'arbustes, de canalisations, de réseaux... ou de terriers), ou brutale dans le cas des digues en béton, par renversement (ancrage insuffisant, érosion...) ou par glissement du talus de la digue (affouillement...).

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans le département, les digues les plus importantes recensées à ce jour sont de classe B. Elles sont érigées le long du Vidourle, du Lez et de la Mosson. D'autres ceinturent les communes du bassin aval de l'Hérault.

Le département de l'Hérault est doté de plusieurs PAPI (programmes d'actions de prévention des inondations) qui permettent l'élaboration de démarches globales de prévention des inondations. Ces programmes d'actions sont complétés par des PSR (plans submersions rapides) qui, tout en visant le même objectif de réduction de la vulnérabilité, peuvent n'être centrés que sur les dommages aux biens.

La connaissance et la prise en compte du risque à Cazouls

Aucune digue n'a été recensée sur la Commune de Cazouls.

Le risque transport de marchandises dangereuses

Généralités

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau (fluviale ou maritime) ou par canalisation (gazoduc, oléoduc). Il peut entraîner des conséquences graves, voire irrémédiables pour la population, les biens et l'environnement.

On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés :

- Une explosion peut être provoquée par un choc avec production d'étincelles (notamment pour les citernes de gaz inflammables), ou pour les canalisations de transport exposées aux agressions d'engins de travaux publics, par l'échauffement d'une cuve de produit volatil ou comprimé, par le mélange de plusieurs produits ou par l'allumage inopiné d'artifices ou de munitions. L'explosion peut avoir des effets à la fois thermiques et mécaniques (effet de surpression dû à l'onde de choc). Ces effets sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres et peuvent être accompagnés de projections ;
- Un incendie peut être causé par l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, un choc avec production d'étincelles, l'inflammation accidentelle d'une fuite (citerne ou canalisation de transport), une explosion au voisinage immédiat du véhicule, voire un sabotage. 60% des accidents de TMD concernent des liquides inflammables. Un incendie de produits inflammables solides, liquides ou gazeux engendre des effets thermiques (brûlures), qui peuvent être aggravés par des problèmes d'asphyxie et d'intoxication, liés à l'émission de fumées toxiques ;
- Un dégagement de nuage toxique peut provenir d'une fuite de produit toxique (cuve, citerne, canalisation de transport) ou résulter d'une combustion (même d'un produit non toxique). En se propageant dans l'air, l'eau et/ou le sol, les matières dangereuses peuvent être toxiques par inhalation, par ingestion directe ou indirecte, par la consommation de produits contaminés, par contact.

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

Dans l'Hérault, 115 communes sont soumises au risque spécifique de Transport de Matières Dangereuses par les canalisations souterraines de transport de gaz naturel de GRTgaz .

De plus, 2 canalisations de transport de matières dangereuses permettent d'alimenter le dépôt d'hydrocarbures liquides GDH à Frontignan et l'usine Agriva à Sète depuis les installations portuaires de Sète.

Certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic.

Les risques pris en considération concernent uniquement les flux de transit et non de desserte locale. Les infrastructures présentées ont été retenues en fonction des trafics estimés ou connus, et des établissements générateurs de ces types de trafic.

La connaissance et la prise en compte du risque à Cazouls

La Commune de Cazouls-lès-Béziers fait partie des communes de l'Hérault concernées par le risque TMD par route et gazoduc.

Le risque minier

Généralités

Le risque minier est lié à l'évolution des mines et cavités d'où l'on extrait charbon, pétrole, gaz naturel ou sels. Ces cavités peuvent induire des désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans l'Hérault, 2 zones prioritaires ont été identifiées :

- Le bassin houiller de Graissessac comprenant les communes de Camplong, Dio-et-Valquières, Graissessac, La Tour-sur-Orb, Le Bousquet d'Orb, Lunas, Saint-Étienne-Estrechoux, et Saint-Gervais-sur-Mare. La présence de travaux miniers souterrains à une profondeur inférieure à 50 m sous ou à proximité d'enjeux, et l'existence de désordres liés aux versants a amené la sélection du site pour une qualification rapide des aléas mouvements de terrain en priorité P1 (aléa significatif et enjeux denses). Des études complémentaires de l'aléa sont en cours.

- La concession de Villecelle s'étendant sur les communes de La Tour-sur-Orb, Taussac-la-Billière, Le Pradal, Villemagne, et Combes. Cette zone minière est assez urbanisée, et les travaux miniers y sont dispersés et nombreux. Le plomb, zinc, argent, cuivre et métaux connexes y ont été exploités jusqu'en 2001. L'existence de travaux sous les hameaux de Pradal et de Taussac, ainsi que la proximité avec des ouvrages débouchant au jour ont conduit à définir deux petites zones de risque, et pour l'ensemble du secteur une priorité P2 (aléa significatif et enjeux dispersés)

Les autres titres et sites ont été classés sans risque de mouvement de terrain, ou à risque potentiel non prioritaires, ces derniers méritant une attention plus ou moins soutenue selon le niveau de vigilance estimé.

La connaissance et la prise en compte du risque sur Cazouls

La Commune de Cazouls n'est pas concernée.

II. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La Commune de Cazouls-lès-Béziers est concernée à ce jour par les servitudes suivantes :

A2 : Servitude pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation

Canalisations d'irrigation BRL

A5 : Servitude pour la pose de canalisations publiques d'eau potable

Canalisations d'eau potable BRL

AC1 : Servitude relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits

Église paroissiale Saint Saturnin – portail Nord – inscrit à l'inventaire des M.H.

Ruines de l'Église Saint Vincent de Sévignac-le-Bas classée M.H.

Château de Sévignac-le-Haut – tour carrée, courtine ouest, restes de la courtine Est, escalier, plafond décoré de la salle Nord au 1er étage inscrit à l'inventaire des M.H.

Ancienne Abbaye de Fontcaude

AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables

Puits Corneilhan - Thézan - Aspiran

Forage Plaine de Sérignac

Forages Limbardiers Nord et Sud

Captage de la barque

I3 : Servitude relative à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz

Artère du Midi (canalisation de diamètre 800mm grevée d'une ZNA de 10m dont : 3m à gauche et 7m à droite dans le sens est-ouest)

I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques

Ligne 63 kv portique de Réals - St Vincent

Ligne 63 kv 2 circuits : 1er circuit : Cazedarnes - St Vincent et 2nd circuit : Ensérune - St Vincent

I6 : Servitude concernant les titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisations de recherches de mines et de carrières

Int 1 : Servitude relative au voisinage des cimetières

Cimetière communal

Ancienne Abbaye de Fontcaude – parties subsistantes de l'église - vestiges des bâtiments conventuels - MH

PM1 : Servitude relative aux risques naturels

PPRi de la «Moyenne Vallée de l'Orb»

PT2 : Servitude relative aux transmissions radio - électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réceptions exploités par l'Etat

T1 : Servitude relative aux chemins de fer

Voie ferrée Colombiers – Cazouls les Béziers

Le secteur du projet du Moulin à vent est concerné par les servitudes A2 et A5, respectivement relatives à la pose de canalisations souterraines d'irrigation et à la pose de canalisations publiques d'eau potable.

L'article L.152-3 du code rural et de la pêche maritime dispose qu' *«Il est institué, au profit de collectivités publiques et de leurs concessionnaires ainsi qu'au profit des établissements publics, une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure, dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente et future, en vue de l'irrigation, des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations.»*

Les emprises du projet du Moulin à vent concernées par ces servitudes sont laissées non aedificandi.

III. LES PRESCRIPTIONS

1. LE CLASSEMENT SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Le bruit est perçu comme la principale nuisance pour 40% de français. La sensibilité à cette pollution, qui apparaît comme très suggestive, peut provoquer des conséquences importantes sur la santé humaine (trouble du sommeil, stress...).

Le bruit de circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant. La mesure instantanée (au passage d'un camion par exemple) ne suffit pas pour caractériser le niveau d'exposition des riverains.

Les transports terrestres, générateurs de nuisances sonores, peuvent faire l'objet d'un classement. Lorsqu'elles sont bruyantes, les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, ou du rail extérieur, de chaque infrastructure classée.

Sur la commune, la gêne sonore est essentiellement due aux infrastructures de transport, deux voies sont classées bruyantes :

- la RD14, depuis Maraussan jusqu'au croisement en cœur de ville, avec la RD16 (avenue de Murviel), qui est classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures terrestres. La zone nécessitant des mesures d'isolement acoustique pour les bâtiments nouveaux à vocation d'habitat est de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 du 9 janvier 1995 ainsi qu'à ses arrêtés d'application, et aux articles R 571-32 à R571-43 du code de l'environnement.

Le secteur du projet du Moulin à vent n'est pas concerné par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

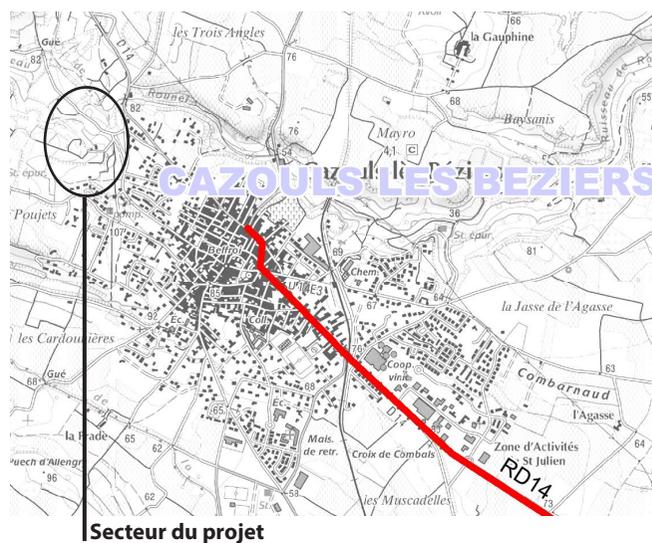
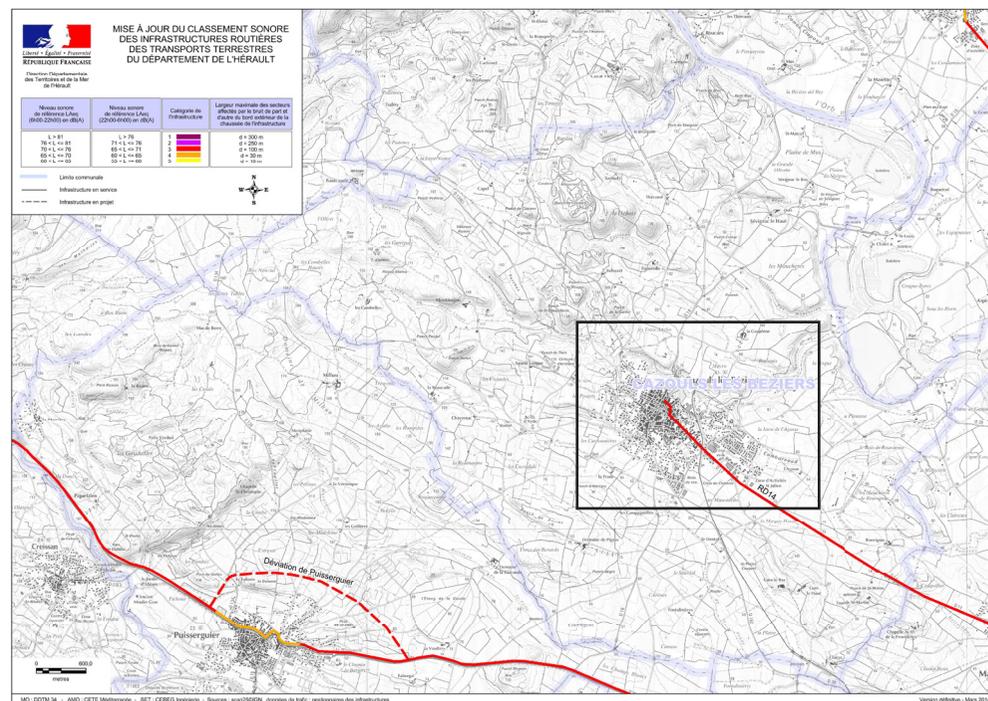


Illustration 27. Classement sonore des infrastructures terrestres, Source : DDTM34

2. LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la Commune de Cazouls-lès-Béziers

La Commune de Cazouls-lès-Béziers compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne l'ensemble du territoire communal, aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique sur la commune ont été recensés et mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite. Ces éléments ont permis de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre de 26 zones géographiques.

Afin que les travaux d'urbanisme et d'aménagement ne soient pas de nature à détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés sur ces 26 zones géographiques, elles ont été classées en ZPPA par arrêté préfectoral (arrêté n°2014324-0025).

Ainsi, sur le territoire de la commune, sont délimitées 26 ZPPA, zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

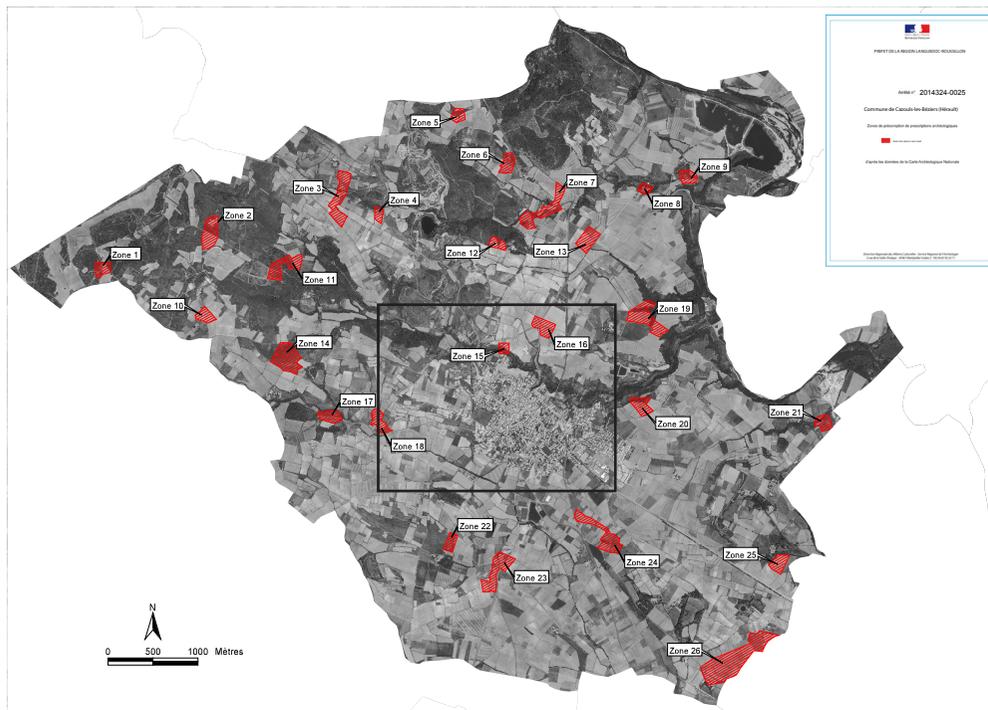
Toutes les zones portent sur des sites archéologiques avérés, les projets font l'objet d'une saisine sans seuil de superficie.

- Zone 1 : *Roc Nouvial*, occupation romaine ;
- Zone 2 : exploitation agricole antique des *Garrigues 2* et lieu de découverte du menhir de *Roque Blanche* ;
- Zone 3 : trois sites archéologiques sur cette zone, occupation romaine de *Capel*, habitat romain de *Rigoula I* et cimetière à inhumations romain et médiéval de *Rigoula III* ;
- Zone 4 : *Rigoula II*, établissement rural occupé au Haut-Empire ;
- Zone 5 : exploitation agricole romaine de la *Brunaude* ;
- Zone 6 : chapelle et cimetière d'époque médiévale de *Santa Fe* et exploitation agricole antique de *Thezanel* ;
- Zone 7 : trois sites archéologiques sur cette zone, occupations néolithiques ou protohistoriques de *Thezanel* et habitat romain des *Geisses* ;
- Zone 8 : château médiéval de *Sévignac-le-Haut* ;
- Zone 9 : chapelle médiévale de *Sévignac-le-Haut* édifée sur une occupation romaine ;

- Zone 10 : *Combelles Basses*, exploitation agricole romaine ;
- Zone 11 : occupation romaine de *Roqua Blanca* et habitat romain des *Garrigues* ;
- Zone 12 : sépulture à inhumation romaine de *Figuerolles* ;
- Zone 13 : *Puech Estève*, établissement rural antique ;
- Zone 14 : habitat de l'Age du Bronze et de l'Age du Fer de *Puech Auriol* ;
- Zone 15 : *Les Colombières*, pont-aqueduc non daté ;
- Zone 16 : *La Gaufine*, villa gallo-romaine, chapelle et cimetière à inhumations d'époque médiévale ;
- Zone 17 : habitat à enceinte de l'Age du Bronze et du Fer de la *Roumanine* ;
- Zone 18 : occupation romaine de *Saume Longue* et chapelle médiévale *Notre-Dame d'Ayde* ;
- Zone 19 : deux habitats romains à la *Gaufine* et un autre à *Baysanis* ;
- Zone 20 : *Combarnaud Nord*, exploitation agricole romaine ;
- Zone 21 : lieu de la découverte du dépôt de l'Age du Bronze de *Rieu Sec* ;
- Zone 22 : exploitation agricole du Haut-Empire de *Pignas* ;
- Zone 23 : hameau et chapelle d'époque médiévale de *Campagnoles* et établissement rural du Haut-Empire romain de *Puech Nègre* ;
- Zone 24 : Les *Muscadelles*, deux exploitations agricoles romaines ;
- Zone 25 : établissement rural ou villa antique du *Château de Rouvignac* ;
- Zone 26 : borne romaine de *Notre-Dame-de-la-Providence* et occupation romaine de Clairac.

L'archéologie préventive

L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique, véritables archives du sol.



Secteur du projet

Illustration 28. Les ZPPA de Cazouls-lès-Béziers - cartographie issue de l'arrêté préfectoral n°2014324-0025

Préservation du patrimoine archéologique

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.» (Article R.523-1 du code du patrimoine).

D'après l'article L. 521-1 du Code du patrimoine, «L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, ... a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.»

Champ d'application des opérations d'archéologie préventive

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Entrent dans le champ d'application de l'archéologie préventive :

- La réalisation de ZAC et de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact,
- Certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable,
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les ZPPA, zones de présomption de prescriptions archéologiques

Comme le précise la DRAC Occitanie, la Direction Régionale de l'Architecture et du Patrimoine, sur son site internet :

Le Code du patrimoine prévoit également la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces zones dites «de présomption de prescription archéologique», viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers «lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage».

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'État, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle «*les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement*». En conséquence, l'État pourra, dans les délais fixés par la loi, formuler dans un arrêté une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant «*à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social*».

Les mesures d'archéologie préventive

Les prescriptions archéologiques motivées peuvent comporter :

1° La réalisation d'un diagnostic pour mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site.

2° La réalisation d'une fouille pour recueillir les données archéologiques présentes sur le site et en faire l'analyse.

3° Le cas échéant, l'indication de la modification de la consistance du projet permettant d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles ; ces modifications peuvent porter sur la nature des fondations, les modes de construction ou de démolition, le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges.

Modes de saisine du préfet de région

Quant réaliser la saisine?

(Articles R.523-9 et suivants du code du patrimoine)

Lorsque les projets entrent dans le champ de l'archéologie préventive, le préfet de région est saisi :

Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir, la saisine est réalisée par le préfet de département; celui-ci adresse au préfet de région, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire les pièces complémentaires faisant notamment apparaître l'emplacement prévu des travaux sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol ;

Pour les zones d'aménagement concerté, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse dossier de réalisation approuvé.

Pour les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact, l'aménageur adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

La saisine anticipée

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4).

Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur le projet du Moulin à vent

Le **secteur du projet du Moulin à vent n'est pas concerné par les enjeux archéologiques et les ZPPA.**

IV. LES PRESCRIPTIONS ÉDICTÉES PAR LE PLU

1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : PRISE EN COMPTE DE L'ER N°5 LE LONG DE LA RUE AUGUSTIN GIBAUDAN

Instauré dans le cadre de la révision générale du PLU, l'emplacement réservé n°5 consiste en l'élargissement à 10 m de la rue Augustin Gibaudan.

Concerné par l'emprise de cet emplacement réservé, le projet du «Moulin à vent» doit dans le cadre des ses aménagements, assurer les élargissements requis, retranscrits dans le plan de zonage et la liste des emplacements réservés du PLU.

2. LES PRINCIPES DE LIAISON ROUTIÈRE

Le secteur du projet du «Moulin à vent» est concerné par un principe de liaison routière, qui sera supprimé et intégré dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de projet, qui prend en compte les études liées à l'opération. Celles-ci ont dégagé le tracé de la voie structurante de l'opération la plus adaptée à la topographie du site et à la desserte du futur quartier.

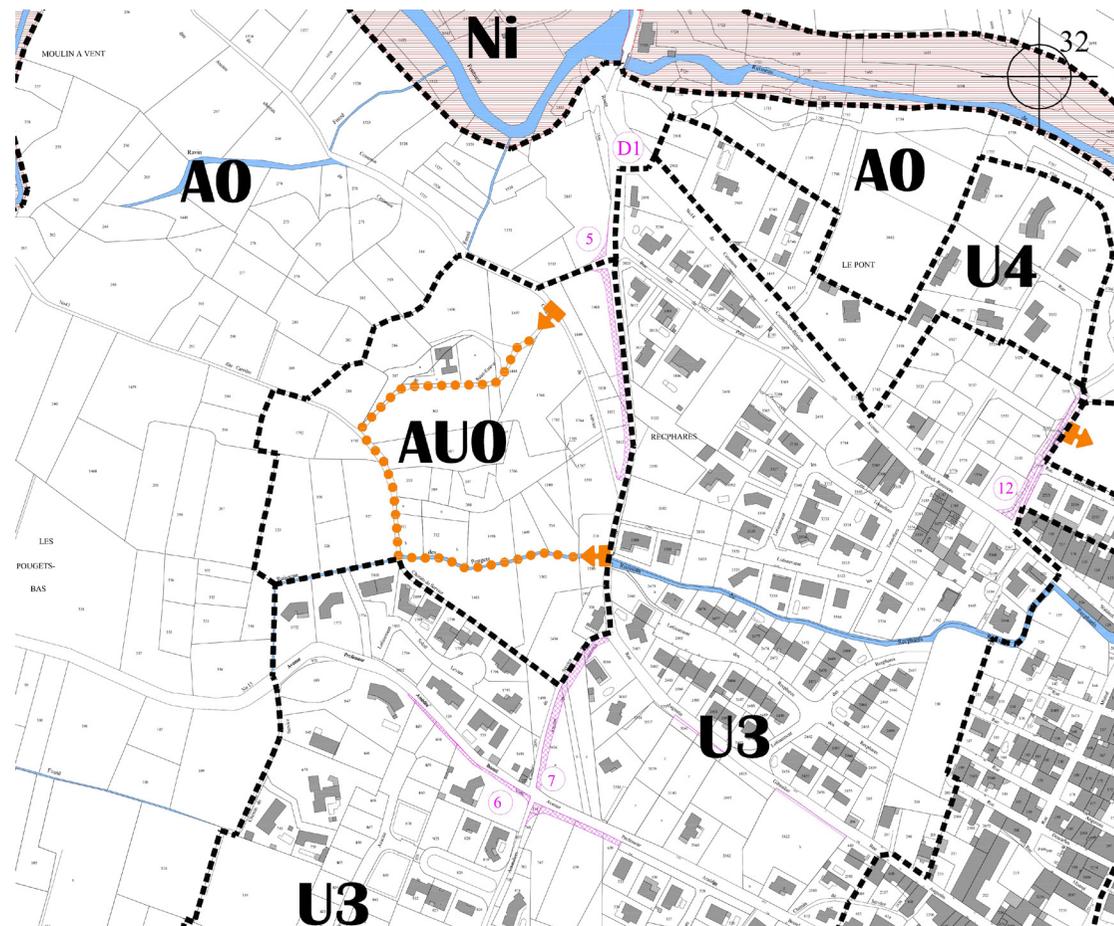
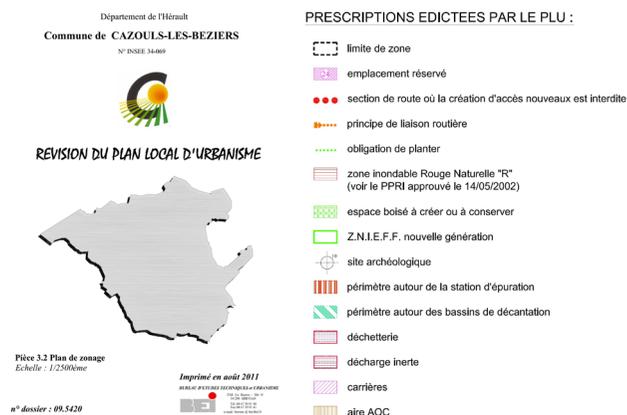
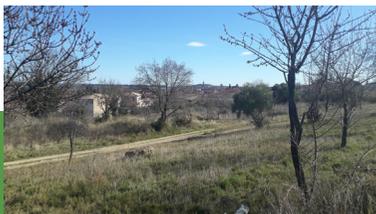


Illustration 29. Extrait du plan de zonage du PLU de Cazouls-lès-Béziers de 2011





CHAPITRE V. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les **pièces concernées par la présente procédure d'urbanisme sont les suivantes** :

- Le plan de zonage,
- Le règlement de la zone AU,
- L'orientation d'aménagement et de programmation.

I. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

La zone AU3 vient se substituer à une des zones AU0.

Le but étant d'identifier une zone faisant l'objet d'une réglementation propre et spécifique au secteur du «Moulin à vent», par une réglementation retranscrite dans le règlement et une orientation d'aménagement et de programmation, visant à assurer une insertion pérenne de l'opération dans son environnement.

Le principe de liaison routière doit être supprimé et intégré dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Moulin à vent, qui prend en compte les études liées au projet. Celles-ci ont dégagé le tracé de la voie structurante de l'opération la plus adaptée à la topographie du site et à la desserte du futur quartier.

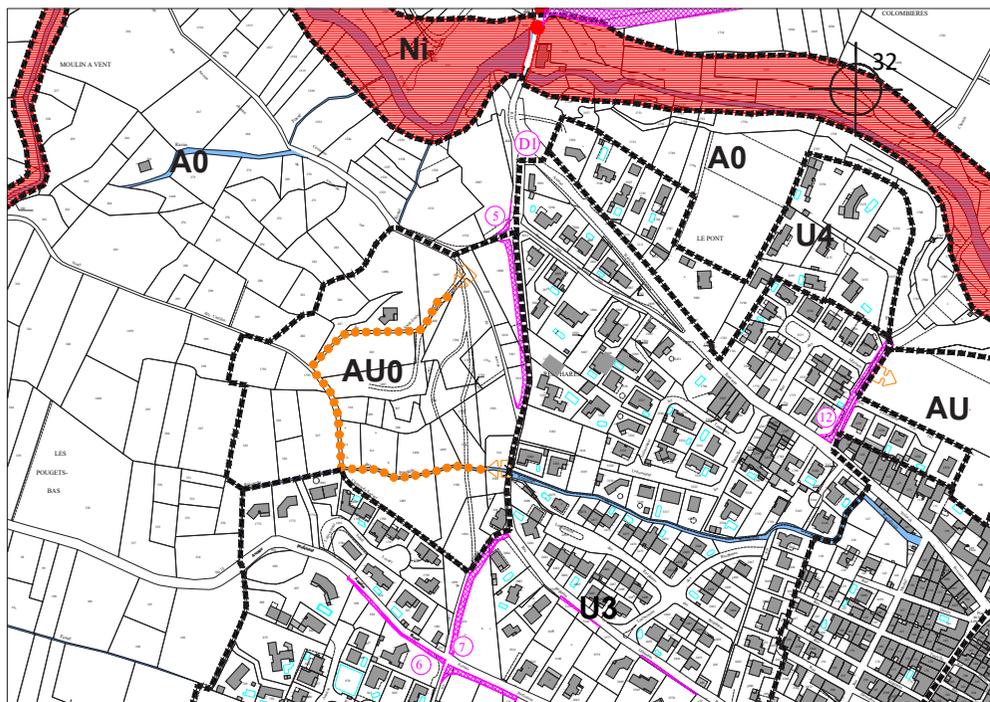


Illustration 30. Extraits du plan de zonage avant modification

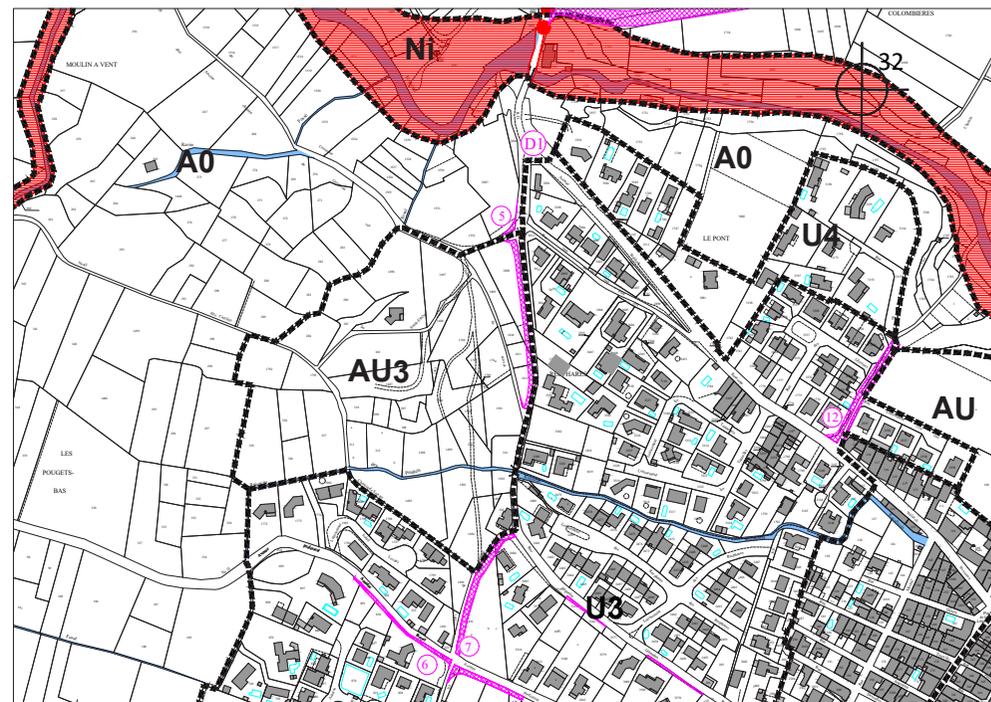


Illustration 31. Extraits du plan de zonage après modification

II. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Un nouveau zonage AU3 a été créé en remplacement d'une des zones AU0.

La zone AU3 et sa description ont été rajoutées dans le caractère de la zone AU, dans les dispositions applicables à la zone AU du règlement. Ainsi les zones AU à vocation d'habitat intègrent à la fois les secteurs AU, AU1, AU2, AU3 et AU0.

Ainsi plusieurs articles ont été modifiés pour permettre la mise en oeuvre du projet, parmi lesquels l'«ARTICLE AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES», précise notamment que :

En secteurs AU, AU1, ~~et~~ AU2 et AU3 :

« Seront interdites les occupations ou utilisations du sol, autres que :

*- les opérations d'aménagement d'ensemble intégrant **au minimum 20% de logements sociaux,**»*

Les articles relatifs à l'implantation des bâtiments renvoient aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation, créée sur la base d'une étude de faisabilité, qui permet de dégager les principes et les dispositions assurant une insertion pérenne du futur quartier dans son environnement.

En effet, la **topographie du site et les formes urbaines des bâtiments ont nécessité d'être examinées à une échelle fine, respectant la morphologie du secteur. Par rapport au règlement du PLU, l'OAP propre au secteur du «Moulin à vent», permet donc une meilleure retranscription réglementaire des principes choisis pour ce projet d'aménagement.**

En matière de volumétrie du bâtiment, une hauteur a été précisée par typologie d'habitat :

«En secteur AU3 :

• Habitat collectif : 11m de hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère (R+1 = 2 niveaux),

• Habitat individuel : 9m de hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère (R+1 = 2 niveau).»

III. CRÉATION D'UNE OAP - SECTEUR «MOULIN À VENT»

Cette nouvelle pièce du PLU présente les enjeux de la zone puis les principes retenus pour l'organisation de la zone par le biais d'un schéma d'aménagement et de prescriptions spécifiques.

1. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE



Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

Hypothèse d'implantation des lots



Nota : ce plan consiste à proposer une hypothèse d'implantation des constructions. Il ne préfigure qu'une intention à retranscrire dans le projet d'aménagement.

Perspectives d'ambiance



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲

2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Vu sa position en frange d'urbanisation au nord-ouest du village, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère offrant de larges vues sur les terres cultivées en vignes et les reliefs de garrigue.

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère :

- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs, assurant leur insertion dans les espaces environnants, et en adoptant une architecture typique des maisons vigneronnes, tout en admettant les toitures terrasses en tant qu'éléments d'articulation ;
- En s'adaptant à la topographie du site, en évitant des déblais et remblais excessifs et en s'appuyant sur la morphologie naturelle du terrain ;
- En aménageant des espaces de rétention paysager ;
- En imposant des surfaces minimales en espace libre et planté par lot, conférant un traitement végétal à l'opération ;
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions pour l'habitat individuel est de 9 m dans la limite de 2 niveaux (R+1). Pour les bâtiments d'habitat collectif, la hauteur maximale des constructions est de 11 m dans la limite de 2 niveaux (R+1). *«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»*
- En définissant les principes de clôtures garantissant une harmonie d'ensemble et participant à la conception architecturale d'ensemble de la construction et à l'harmonie du quartier, ainsi qu'en concourant à la délimitation et à la qualité des espaces publics :
- En préférant des teintes de bâtis de la gamme des ocres et en interdisant les couleurs blanche, vive ou trop réfléchissante ;

- En respectant une densité minimale de 25 logements à l'hectare de surface propre¹ de l'opération dans cette zone.

Les espaces libres et plantés

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière, parmi lesquels au minimum 10% doivent être plantés.

Les clôtures

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. L'utilisation de couleur blanche, vive ou trop réfléchissante est proscrite.

Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- Un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m mesuré à partir du niveau de la voie.
- Un mur enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En limite séparative, les clôtures seront préférentiellement constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m, et soit doublé, soit entièrement constituées d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

¹ La densité correspond au nombre de logements par hectare de surface propre de l'opération. La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention. Il doit être aussi décompté les emprises bâtis et autres terrains conservés en l'état et l'emprise relative à la servitude relative au réseau BRL.

La mixité fonctionnelle et sociale

Le principe est la mise en place d'une offre d'habitats diversifiés, de typologies et de formes urbaines variées s'inscrivant dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : pour l'ensemble de l'opération, il sera **respecté un minimum de 30% de logements sociaux**.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone AU3 n'est soumise à aucun risque connu.

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'une couture urbaine paysagère, d'espaces de rétention valorisés et de plantations appropriées, s'inscrivent dans une démarche de valorisation paysagère et environnementale.

La trame végétale

L'organisation spatiale du projet implique le maintien d'une coulée verte sur un axe nord-sud du secteur du «Moulin à vent». Elle est accompagnée par les espaces de rétention, conçus en bassins paysagers.

Le linéaire enherbé et arboré correspondant au fossé, vient amorcer une structure végétale d'ouest en est.

En limite avec l'environnement agri-naturel, une couture urbaine est aménagée pour assurer des espaces de transition et une insertion pérenne du bâti dans le site.

Programme des plantations

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes doivent être retenues.

Ainsi dans l'aménagement des espaces verts, des jardins d'agrément et des haies, seront proscrits l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbustifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, et le romarin ;

- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes ;

- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers, féviers, savonniers.

Les talus du site

Sur ce secteur où la topographie est marquée, des talus font apparaître les plateaux naturels du site sur lesquels le projet s'appuie. L'implantation des clôtures sur les limites parcellaires, se réalise sur le terrain en contre haut de façon à assurer la conservation et la gestion pérenne du talus.

Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- La voie structurante pourra ne pas comporter d'éclairage public si le ou les cheminements doux accompagnant la voie en sont équipés.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'aménagement de la zone AU3 est conditionné par la réalisation d'une voie structurante, connectée à la rue Augustin Gibaudan qui doit être en partie élargie dans le cadre de cette opération ; ainsi qu'à la réalisation des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux pour la viabilisation de la zone.

Un réseau de voie en cohérence avec le schéma viaire communal

Le projet du «Moulin à vent» doit comporter une voie structurante maillée sur la rue Augustin Gibaudan et assurer l'élargissement de celle-ci sur les emprises de l'emplacement réservé concerné. La voie de desserte du futur quartier constitue une véritable accroche au tissu urbain existant par la poursuite et le renforcement des amorces inter-quartiers.

Elle devra permettre une circulation à double sens et le cheminement des usagers de circulation douce.

Un réseau de cheminements dévolus aux piétons et aux cycles

Le projet du «Moulin à vent» doit comporter une voie douce, qui sera adossée à la voie structurante du futur quartier. Elle permet de relier le village aux espaces agri-naturels.

L'ensemble viaire est lisible et sécurisé, en associant voies à double sens et sens unique, permettant de fluidifier le trafic. Il se couple aussi avec des éléments incitant à réduire la vitesse des automobilistes à l'aide de réglementations, de plateaux surélevés au droit de passage des piétons.

Les plus-values des voies se concrétisent aussi par le travail destiné à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et par les espaces partagés avec des cheminements doux.

Des réseaux de viabilisation

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

La desserte par les transports en commun

Le secteur du projet du «Moulin à vent» est situé à moins de 100 m d'arrêts de bus, assurant le ramassage essentiellement scolaire de personnes de Roquebrun à Béziers par Cessenon, Cazouls, Maraussan. La proximité des arrêts de bus et du projet permet aux futurs résidents de profiter de ce service.

Le développement de la multimodalité est axé sur l'aménagement et la sécurisation des cheminements doux piétons et cycles.

Le stationnement

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

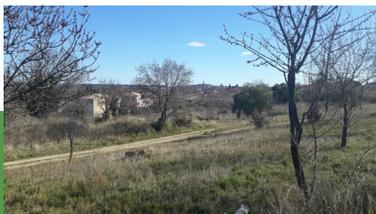
- **Pour les logements de type habitat individuel :**

Par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement, privatives et réalisées dans la parcelle ; l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

- **Pour les logements de type habitat collectif :**

Il sera réalisé 1 place minimum non boxée pour 60 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

En complément du stationnement privatif, il est **exigé pour l'habitat collectif, la réalisation d'au moins 1 place de stationnement «visiteur» sur le domaine public, par tranche de 5 logements créés.**



CHAPITRE VI. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAUX

Les SCoT et les PLH, documents de planification supra communaux, fixent, lorsqu'ils existent, des objectifs de production de logements et de densité urbaine pour les communes incluses dans leur périmètre.

I. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS

Le SCoT du biterrois a été approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013.

Outil de planification à l'échelle d'un territoire intercommunal pertinent, il a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, schéma de développement commercial) ou locaux (plans locaux d'urbanisme anciennement POS, cartes communales, grandes opérations foncières et d'aménagement).

Le S.Co.T. du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel vivent près de 270 000 habitants. Cazouls-lès-Béziers est l'une des 87 communes constituant ce territoire. Le S.Co.T. s'impose ainsi au projet urbain qui doit être compatible avec les orientations générales du S.Co.T.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est le socle du SCoT du Biterrois. Il présente un projet partagé par les collectivités pour l'aménagement, le développement et la protection de l'environnement du territoire Biterrois. Ce document de planification exprime les objectifs retenus et non les outils techniques qui sont par le Document d'Orientations Générales (DOG).

Le document d'orientations générales du SCoT du Biterrois, qui précise et traduit les principes énoncés dans le PADD, est décliné en 5 grands axes.

1. LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BITERROIS POUR CAZOULS-LÈS-BÉZIER EN LIEN AVEC LE PROJET

Le SCoT du Biterrois a défini Cazouls-lès-Béziers comme «centralité», tout comme Murviel-lès-Béziers au sein de «leur» bassin de proximité qui compte huit communes. Ce classement impliquant notamment des prescriptions fortes et des recommandations en matière de démographie, d'habitat et de logement social.

Objectifs du taux de croissance annuel moyen de la population

Le SCoT avait envisagé un scénario de croissance démographique basé sur une croissance annuelle de 1,9% par an, soit le taux le plus important du territoire du SCoT.

Sur cette hypothèse, il a pu être estimé la production de logements, dont une partie en renouvellement urbain, une densité d'habitat et il a aussi été fixée une enveloppe de consommation foncière à vocation majoritaire d'habitat.

Objectifs de production de logements

Sur la période 2012-2025, le S.Co.T. du Biterrois demande aux communes de participer à l'effort de production de logements en adéquation avec les prévisions de croissance attendues sur le Biterrois pour les prochaines années.

Pour la Commune de Cazouls-lès-Béziers, l'objectif à atteindre de production de logements est fixé à 1168, dont 19% en renouvellement urbain.

Depuis 2012, ce sont environ 260 logements qui ont été créés. En s'appuyant sur l'inventaire des potentialités d'urbanisation du village, ce sont environ 215 logements qui seront produits dans les opérations en phase opérationnelle ou en instance de l'être, qui ne peuvent être considérées comme des secteurs présentant des capacités d'urbanisation encore inexploitées.

Ce sont 65 logements environ qui seront produits dans les secteurs de dents creuses, de densification ou par le réinvestissement de logements vacants, dont la configuration ne permet pas d'envisager des opérations de plus d'une dizaine de logements.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, entendues au sens de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, ne permettent pas de répondre aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et les attentes du S.Co.T du Biterrois. Il est à noter que ce dernier, en cours de révision, avance des hypothèses plus modérées en matière d'apport démographique et de production de logements, dans lesquelles la Commune de Cazouls-lès-Béziers s'inscrit, en tenant notamment compte d'un projet de développement sur le secteur « du Moulin à vent ».

En sachant que l'objectif de production de logement en renouvellement urbain est respecté à l'échelle des opérations et des projets du village, **la création des logements dans ce futur quartier d'habitat en extension, apparaît nécessaire pour participer à l'effort de production en la matière.**

Objectifs de production du logement social

Le S.Co.T. du Biterrois recommande également aux communes de son territoire non concernées par la loi SRU, de respecter les objectifs minimums qu'elle énonce.

Avec un taux minimal de 30% de sa programmation réservé pour les logements sociaux, le projet du «Moulin à vent» affiche des objectifs majorés.

Objectifs de densité d'habitat

Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCoT demande le développement de formes urbaines denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable. Pour la Commune de Cazouls-lès-Béziers, il est requis une densité moyenne minimale d'habitat de 25 logements par hectare de « surface propre de l'opération ».

La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

Le projet du «Moulin à vent» s'inscrit dans une objectif de limitation de la consommation foncière, en prévoyant une densité supérieure à 25 logements à l'hectare.

2. ADÉQUATION DU PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATION GÉNÉRALE DU SCoT DU BITERROIS

Principes de densité d'habitat, de production de logements et de mixité sociale

Avec la construction d'une soixantaine de logements, dont un minimum de 30% de logements sociaux, sur un secteur d'environ 2,4 ha (correspondant à l'emprise opérationnelle après déduction des secteurs bâtis, des zones non aedificandi, des espaces de rétention et de l'emprise de la voie principale), l'opération affichera une densité supérieure à 25 logements par hectare. Il répond ainsi aux objectifs de densité, de renouvellement urbain et de mixité sociale et de densité prônés par le SCoT.

En sachant que l'objectif de production de logement en renouvellement urbain est respecté à l'échelle des opérations et des projets du village, **la création des logements dans ce futur quartier d'habitat en extension, apparaît nécessaire pour participer à l'effort de production en la matière.**

Avec un taux minimal de 30% de sa programmation réservé pour les logements sociaux, le projet du «Moulin à vent» affiche des objectifs majorés.

II. LE PLH, PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Le Programme local de l'habitat est un document supra-communal qui définit au sein du territoire d'une intercommunalité la conduite d'une politique de l'habitat. Il fixe, en concertation avec les différents acteurs, les objectifs quantitatifs, qualitatifs et indique les moyens qui seront mis en oeuvre pour les atteindre.

Le PLH (appelé aussi PLHI) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Le PLH ne peut donc pas être contraire aux options fondamentales du SCoT.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

1. PRODUIRE ET RÉHABILITER DES LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

Pour mener à bien cette mission, la Communauté de Communes de La Domitienne a adopté pour une durée de 6 ans (2015/2021), son premier PLHI. Par ce document, elle souhaite mettre en oeuvre une politique communautaire dans le domaine de l'habitat, en articulation avec ses autres politiques sectorielles d'aménagement et développement du territoire.

En s'appuyant sur les enjeux mis exergue au démarrage de la démarche, il s'agit :

- de répondre aux besoins en logement et en hébergement spécifique ;
- de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les orientations stratégiques du PLH

- **Accélérer l'effort de production de logements dans le respect des principes de développement durable et développer une offre de logements diversifiée**
- **Renforcer l'offre locative sociale avec 480 logements sociaux supplémentaires sur la durée du PLH soit 80 logements supplémentaires par an**
- **Favoriser l'accession abordable**
- **Requalifier le parc existant et lutter contre la paupérisation des centres bourgs**

- **Renforcer l'offre adaptée aux publics spécifiques**
- **Piloter et animer la politique locale de l'habitat**

A l'horizon 2021, le PLH vise à produire 1 471 logements dont 454 logements sociaux publics.

Le programme d'actions du PLH pour les communes de son territoire

La fiche communale de Cazouls-lès-Béziers

La production globale en logements

Sur la période 2015-2021, environ 160 logements doivent être produits, dont 35 logements sociaux, soit une moyenne de 27 logements en moyenne par an.

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de mixité sociale

Outils réglementaires :

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine.

2. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LE PLH DE LA DOMITIENNE

La Commune de Cazouls s'inscrit dans les objectifs de production de logements à réaliser sur la période 2015-2021.

En initiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur du «Moulin à vent» pour produire environ 66 logements, dont un minimum de 30% de logements sociaux, la Commune souhaite poursuivre les objectifs de production de logements et ceux à vocation sociale fixé par le programme d'action du PLH.

III. LA LOI ALUR, LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

1. LA LOI ALUR DANS SES GRANDES LIGNES

La Loi ALUR dans ses grandes lignes

Cette loi fait de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique du logement et de l'urbanisme. Elle porte plusieurs dispositions très importantes pour les collectivités : dans le volet logement, la réforme de l'attribution des logements sociaux, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; dans le volet urbanisme, le transfert du plan local d'urbanisme (PLU) à l'intercommunalité, le renforcement des schémas de cohérence territoriale (Scot), le renforcement du droit de préemption.

Le volet «Urbanisme» de la loi ALUR : Éviter l'étalement urbain

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.

La lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles. Sur ces derniers points, plusieurs mesures importantes ont été prises. La loi entend donner un coup d'arrêt à l'artificialisation anarchique des sols et tend vers une consommation modérée des espaces agricoles et naturels.

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose notamment à une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU bloquée de produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;

Le volet «immobilier» de la loi ALUR

La loi ALUR a aussi pour objectif de réduire le coût du logement pour les locataires, de développer l'offre de logements locatifs et de réformer la gestion des copropriétés.

2. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LA LOI ALUR

En démontant par une délibération motivée, les raisons pour lesquelles l'opération sur le secteur du «Moulin à vent» devait être ouverte à l'urbanisation,

En œuvrant pour une mixité sociale dans le secteur du «Moulin à vent»,

En incitant à la densification d'un tissu urbain de l'opération envisagée,

En proposant des alternatives au «tout-voiture»,

La zone AU3 et le projet urbain qu'elle porte, s'inscrivent au coeur des objectifs de la loi ALUR.