

*Approuvé le 15 juin 2023*

# CELLES



## PLU

*Résumé non technique*

*Pièce n°1-2*

---

<b><u>1</u> - DESCRIPTION RAPIDE DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
<b>a ) SITUATION GÉOGRAPHIQUE</b>	<b>6</b>
<b>b) QUELQUES DONNÉES COMMUNALES</b>	<b>7</b>
Démographie communale	7
Description de l'habitat	9
Localisation de l'activité économique	9
Espace agricole	10
Voiries et déplacements	10
<b><u>2</u> - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DU RÈGLEMENT</b>	<b>12</b>
<b>a) Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b>	<b>13</b>
<b>b) L'O A P, Orientation d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>16</b>
<b>c) Le Règlement écrit</b>	<b>16</b>
La zone urbaine est dite zone « U »	17
Zone d'urbanisation future , dite AU	18
Les zones agricoles dites A	18
Les zones naturelles et forestières dites N	20
<b>d) Autres Éléments sur le Document Graphique du Zonage</b>	<b>22</b>
Emplacements réservés	22
Éléments du paysage et du patrimoine à protéger	22
<b><u>3</u>- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>24</b>
<b>a) CONSIDERATIONS GENERALES</b>	<b>25</b>
<b>b) CONSIDÉRATIONS SPÉCIFIQUES</b>	<b>25</b>
1 Forme urbaine et économie du foncier :	25
2 Maintien de la valeur écologique du territoire :	25
3 Préservation de l'agriculture :	26
4 Intégration au grand paysage :	26
5 Prise en compte du patrimoine architectural et urbain	26
.6 Énergies renouvelables et implantation des constructions	26
7 Pollution et qualité de l'air	26
8 Nuisances	26

## Principaux sigles

**ABF** : Architecte des bâtiments de France.

**ALUR** : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).

**AOC** : Appellation d'origine contrôlée.

**ARS** : Agence Régionale de Santé.

**AVAP** : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

**CCL&L** : Communauté de communes Lodévois & Larzac.

**CDPENAF** : Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**CLIRE** : Climat et résilience (loi du 22 août 2021).

**DOO** : Document d'orientation et d'objectifs (du SCoT).

**EIE** : Etat initial de l'environnement.

**ELAN** : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi du 23 novembre 2018)

**EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale.

**ENR** : Energie renouvelable.

**ERP** : Etablissement recevant du public.

**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques.

**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation.

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durables.

**PCAET** : Plan climat air-énergie territorial.

**PCH** : Pays Cœur d'Hérault.

**PGRE** : Plan de Gestion de la Ressource en Eau.

**PLU(i)** : Plan local d'urbanisme (intercommunal).

**PPR** : Plan de prévention des risques.

**RDDECI** : Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

**RGP** : Recensement général de la population (INSEE).

**SAGE** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

**SDAGE** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale.

**SIG** : Système d'information géographique.

**SRADDET** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

**SRCAE** : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.

**SRU** : Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000).

**STECAL** : Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées.

**TVB** : Trame verte et bleue.

**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

**ZH** : Zone humide.

## Introduction

L'élaboration d'un PLU est encadrée par le Code de l'urbanisme. A ce titre, il convient de retenir les quelques éléments suivants :

- L'article L110 du code de l'urbanisme énonce les principes politiques nationales d'aménagement et d'urbanisme.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'Engagement national pour l'Environnement a complété les dispositions du droit de l'urbanisme dans le sens d'une intégration plus poussée du développement durable.

Il est à souligner que la législation en matière d'urbanisme a fortement évolué ces dernières années , avec l'entrée en vigueur de deux lois :

- la loi ALUR, loi pour l'Accès au logement et à l'Urbanisme rénové,
- la loi sur l'Avenir de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt.

Le présent rapport de présentation du PLU, comme de toutes les autres pièces techniques du dossier de PLU a été conçu en tenant compte de toutes les dernières évolutions juridiques affectant le code de l'urbanisme (sauf celles survenant après août 2019).

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil communautaire le 17 octobre 2019. Ce dossier arrêté a ensuite fait l'objet d'avis des personnes publiques associées puis a été soumis à une enquête publique.

Un dossier de PLU comprend plusieurs pièces :

- un rapport de présentation, dans lequel se trouve un diagnostic territorial, l'analyse de l'état initial de l'environnement, les explications de choix retenus pour établir le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et le présent résumé non technique.
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- une orientation d'Aménagement de de Programmation (OAP)
- le règlement écrit et graphique (ce dernier étant communément appelé « plan de zonage »)
- les annexes qui intègrent notamment les servitudes d'utilité publiques et les informations utiles sur les risques.

S'il s'agit bien d'un projet à l'échelle communale, il convient de noter que la communauté de communes du Lodévois et Larzac (CCL&L) a pris la compétence urbanisme en cours d'élaboration et est donc devenue la collectivité porteuse de ce projet. Il est également rappelé que le dossier a été conçu en partenariat avec les personnes publiques associées dans la limite de leurs compétences respectives , mais aussi en tenant compte de procédures connexes (PLUi en cours d'élaboration, avis du syndicat mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale, ou encore de la commission départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

1

## DESCRIPTION RAPIDE DE LA COMMUNE

## a ) SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Celles se situe au Nord Est du département de l'Hérault dans la région du Languedoc Roussillon. Sa superficie est de 757,30 hectares. Son altitude varie de 90 à 340 mètres.

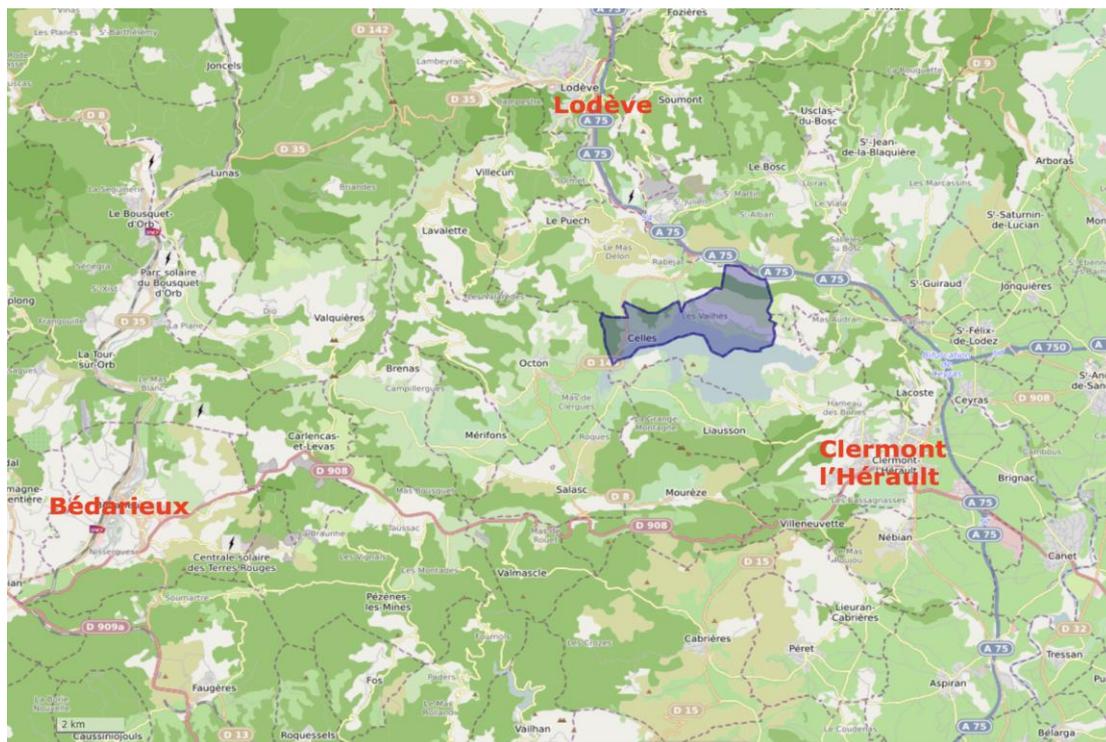
Elle se trouve au sud du Causse du Larzac et couvre environ 1/3 des rives du lac du Salagou, dans un large triangle Lodève, Clermont l'Hérault, Bédarieux. Elle est à une quarantaine de kilomètres de l'agglomération Montpellieraine et à 35 kilomètres de Béziers, villes rapidement joignables par l'autoroute A 75.

C'est une commune qui a la particularité d'être « disloquée » de par la création du lac artificiel du Salagou et du fait d'un relief qui ne permet de relier les berges du lac au nord du territoire que par deux petits vallons. Cette topographie peut expliquer le faible développement de la commune mais lui conserve un cachet remarquable.

L'ensemble territorial se compose de 5 entités paysagères :

- Les noyaux "habités" et riverains (le bourg de Celles, le hameau des Vailhés, le Mas de Riri, et le camping de la baie des Vailhés),
- le lac du Salagou (ses rives et ses abords),
- le plateau de L'Auverne
- les flancs boisés et ravinés des reliefs,
- le vallon du Ronel et enfin la Lergue ( sa ripisylve et sa rive cultivées).

La commune est entièrement classée au titre du paysage (loi du 2 mai 1930), depuis 2003 au sein d'un territoire classé de plus de 9000 Km<sup>2</sup> qui fait l'objet d'une Opération Grand Site « Cirque de Mourèze et Lac du Salagou ».



Situation de la commune, source IGN

## b) QUELQUES DONNÉES COMMUNALES

### Démographie communale

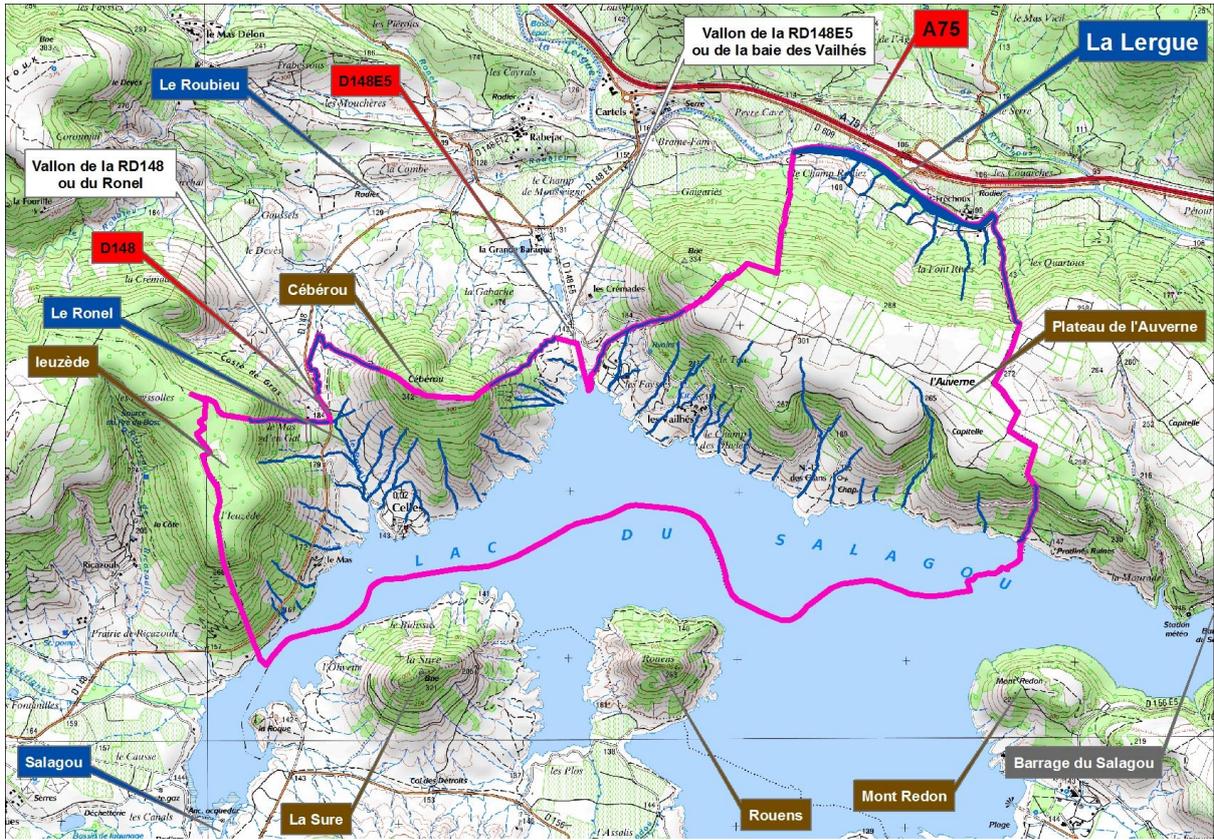
La commune fait partie du canton de Clermont l'Hérault, de la communauté de communes du Lodévois Larzac, du Syndicat mixte de la Vallée du Salagou et du Pays Cœur d'Hérault.

Son évolution démographique est redevenue positive à partir du milieu des années 1970 alors qu'elle était négative depuis les années 1930 (exode rural), mais précisons surtout qu'entre 1967 et 1970 le départ important des habitants provoqué par la mise en eau de la vallée fut à l'origine de la baisse brutale du nombre d'habitants.

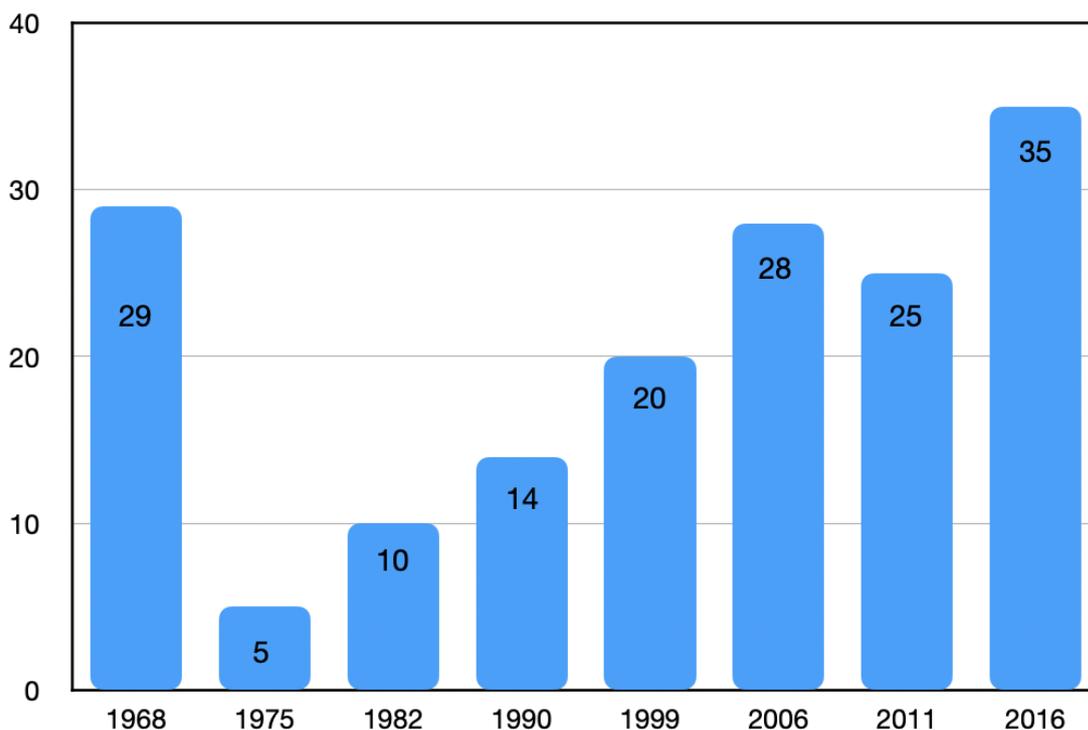
A contrario après 1974 sont arrivés des habitants répartis pour la plupart entre les deux entités construites, le hameau des Vailhés et le Mas de Riri. Il est à noter que la population actuelle est jeune et majoritairement féminine. Les moins de trente ans représentent 40% de la population. Le nombre d'actifs est en régression mais le taux de chômage est négligeable.

Cette évolution est similaire à celle observée au niveau du canton et du département qui ont connu une forte croissance de leur population depuis 1975.

Par ailleurs la commune se caractérise par l'accueil d'une population estivale importante en campings et chambres d'hôtes qui peut avoisiner les 1000 personnes, soit près de 30 fois la population permanente.



### Evolution de la population depuis 1968



Données Insee

#### Description de l'habitat

Le nombre de logements ne cesse de croître et la commune comptabilise 9/10<sup>ème</sup> du parc en résidences principales. Le nombre de résidences secondaires est négligeable et le nombre de logements vacants nul.

Par contre on peut souligner un nombre de ruines très important à Celles, principalement localisées dans le village.

Depuis 2014 on peut constater que le mode d'occupation des logements s'est modifié et la proportion de propriétaires est devenue majoritaire.

Si la plupart des logements datent d'avant les années 1950, ils ont dû être rénovés, reconstruits et ont fait l'objet de nombreuses extensions.

La commune ne compte pas de logement social mais deux appartements communaux sur le village de Celles.

Le marché immobilier est tendu du fait de la rareté de logements disponibles, de la qualité du site très recherché et de sa position géographique.

#### Localisation de l'activité économique

Le principal secteur d'activité de la commune est la construction qui représente 1/3 de l'ensemble des entreprises, suivi de près par le secteur des services aux particuliers et de commerce, transports, hébergement et restauration (25%) puis service aux entreprises (12,5%).

On ne trouve aucune activité industrielle ou de santé.

La commune accueille sur son territoire deux campings, qui concentrent l'essentiel de l'activité économique.

### Espace agricole

Il couvre environ 130 hectares soit 15 à 20% du territoire communal.

C'est un espace traditionnellement pastoral mais aussi viticole sur lequel on trouve aujourd'hui deux exploitants en élevage ovin.

Le territoire cellois est une terre de prédilection pour l'accueil de projets de diversification et de complémentarité agricole de type touristiques (gîtes, fermes pédagogiques, balades équinées.)

La fréquentation importante, les infrastructures existantes (sentiers de randonnées pédestres, équestres et vélo) font l'objet d'un encadrement pour en améliorer la gestion par le Syndicat Mixte du Salagou et la communauté de communes.

L'espace de forêt publique correspond au territoire départemental et couvre environ 10 hectares de pins et de vieux boisements de chênes.

### Voiries et déplacements

Les voies principales :

I- La RD148 qui traverse la commune et permet de desservir l'ensemble des noyaux habités et rallier l'A75 qui vient de Millau au Nord pour aller sur Montpellier au Sud, Clermont l'Hérault et Béziers à l'ouest.

- La RD1485 permet d'accéder à la baie des Vailhés et constituait la route entre Lodève et Clermont l'Hérault avant la création du lac.

- Un chemin qui longe la Lergue pour aller à Saint Fréchoux à l'est.

Par ailleurs, il existe différentes routes de desserte spécifiques vers des lieux précis,

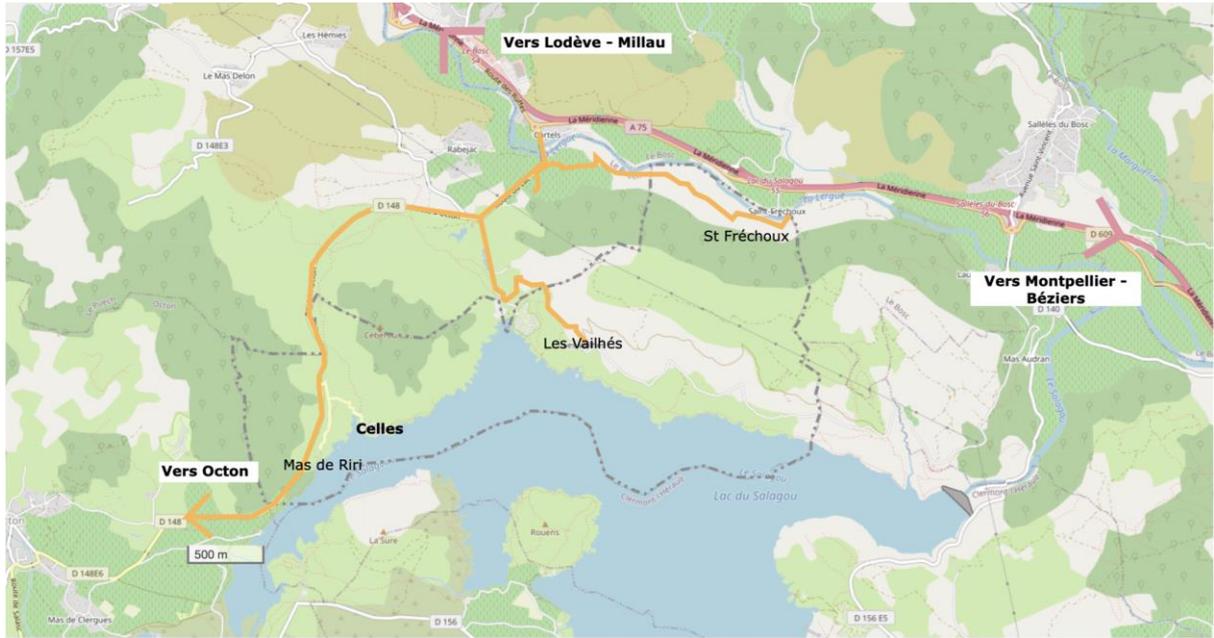
- le Mas de Riri, le hameau des Vailhés dont la voie se prolonge par une piste non goudronnée qui longe le plateau de L'Auverne sur son flanc sud et rejoint le Mas Audran.

Enfin la commune est dotée d'un réseau de chemins et sentiers supports des déplacements dits "doux", l'objectif étant de limiter l'altération du patrimoine naturel et écologique particulièrement remarquable.

L'équipement automobile est relativement important, au moins une voiture par ménage. Les besoins en déplacements sont importants, courses alimentaires, écoles, etc..

Celles ne dispose pas d'arrêt de bus sur le territoire communal. Un arrêt desservi durant l'été seulement et situé sur la commune du Puech à la baie des Vailhés est utilisable, il est destiné à rendre accessible les bords ouest du lac aux Lodévois et éventuellement Montpelliérains non motorisés.

Elle ne dispose pas d'aires de stationnement officielle mais de 5 parkings principaux (Mas de Riri, hameau des Vailhés, Notre Dame des Clans, Baie des Vailhés, village de Celles).



Cartographie du réseau viaire de la commune, source IGN

2

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES, DU  
RÈGLEMENT

## **a) Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la nouveauté essentielle dans le contenu du Plan local d'urbanisme (PLU) par rapport à celui d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il exprime les choix de la collectivité en ce qui concerne son développement futur (démographique, économique, agricole, environnemental) et son expression spatiale dans le cadre du document d'urbanisme.

Les objectifs se situent à une échelle de temps d'environ 10 ans avec des implications pouvant aller bien au-delà.

Au travers de son PADD, la commune de Celles traduit sa volonté de réorganiser son territoire , au niveau humain, économique et géographique. Elle se donne vocation pour favoriser un développement démographique régulier, modéré en accord avec ses composantes agricoles et environnementales ainsi que ses capacités d'accueil.

Elle va mettre en place un territoire "des hommes" avec la reconstruction du village de Celles, la structuration du hameau des Vailhés, la réorganisation des campings du Mas de Riri et de la baie des Vailhés en même temps que l'amélioration de leur insertion paysagère.

Elle revisite son organisation territoriale en réarticulant l'ensemble de l' espace communal "disloqué" par la création du lac.

Elle favorise le pastoralisme sur le plateau de l'Auverne et la rive droite de la Lergue tout en participant activement à la maîtrise de la fréquentation touristique des abords du lac du Salagou.

La mise en place du PLU s'accompagne d'une qualification des opérations à réaliser par les biais d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Soucieuse de continuer à accueillir un développement urbain, mais sans remettre en cause les équilibres naturels de la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se traduit par des OPA déclinées en plusieurs axes :

- Orientations générales des politiques communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat.
- Choix et priorités de la commune en matière de transports, déplacements, sécurité routière , équipements divers et réseaux;
- Orientations générales des politiques communales, en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, du paysage.

Le projet majeur de la commune est de réhabiliter le hameau historique de Celles, qui avait été vidé de ses habitants lors de la mise en eau du Lac, ce qui représente à long terme l'accueil de 120 nouveaux habitants. L'objectif démographique est d'atteindre environ 200 habitants à l'horizon 2040 ce qui correspond à un taux de croissance de 17,5% à 18%. Cet objectif a permis de définir

les équipements nécessaires au plan sanitaire. Cet accueil démographique se fera sans consommation de terre agricole ou naturelle, puisqu'il s'agira de restaurer les ruines encore présentes dans le hameau. La commune privilégie l'accueil de populations actives et d'activités productives au sein du village, en souhaitant éviter au maximum la spéculation touristique et foncière.

La capacité de la commune étant limitée, ces prévisions intègrent le surplus d'accueil généré en période estivale.

Les propriétés communales présentes dans l'intégralité du village de Celles et dans l'espace central des Vailhés constituent une garantie qui permettra de nouveaux aménagements cohérents et de qualité.

Par ailleurs, les propriétés départementales aux abords du lac permettent d'envisager des aménagements, dans une éthique commune de cohérence et de qualité, relatifs aux transports, déplacements et stationnement



## b) L'O A P, Orientation d'Aménagement et de Programmation

En lien avec le PADD, dans les secteurs présentant des enjeux en matière de développement urbain (zones à urbaniser et opérations d'ensembles sur toutes ces zones), la collectivité a défini des principes d'aménagement pour optimiser et encadrer l'urbanisation de ces ensembles. Ces espaces à enjeux, font donc l'objet de trois thématiques principales : accès aux parkings, espaces publics et patrimoine. Les objectifs concernés par les OAP seront donc la reconstruction du village de Celles, la structuration du hameau des Vailhés, la maîtrise de la fréquentation du site et l'organisation des déplacements .

## c) Le Règlement écrit

En lien avec les éléments développés dans le point suivant sur le zonage, le PLU comprend un règlement local d'urbanisme se calant au mieux sur les caractéristiques du bâti existant et encadrant les possibilités d'évolution du bâti ou les constructions nouvelles.

Le règlement encadre l'urbanisation sur 3 grands types de zones :

- **La zone urbaine (U)**, qui concerne :
  - o Le hameau historique de Celles : celui-ci a vocation à être intégralement réhabilité et à accueillir une extension limitée de son urbanisation, au nord.
  - o Le hameau des Vailhés, qui ne connaîtra pas d'extension de l'urbanisation mais qui pourra voir certaines parcelles densifier l'urbanisation (notamment extensions, annexes).

L'ensemble de la zone urbaine dispose d'un règlement patrimonial très ambitieux sur la qualité extérieure des constructions, justifié par la qualité initiale du bâti et des sites et par la présence du Grand Site de France.

- **La zone agricole (A)** qui est majoritairement inconstructible (zone indiquée Ap), sauf certains secteurs identifiés pour leur potentiel d'accueil d'activités agricoles. Cette maîtrise de la constructibilité dans la zone A se justifie par la préservation des grands paysages.
- **La zone naturelle (N)** qui restera en très grande partie inconstructible pour préserver les paysages et l'environnement. Les deux campings sont zonés en zone naturelle loisirs (NI) pour permettre le maintien et le développement limité des activités existantes. Le camping des Vailhés fait l'objet d'un secteur de taille et de capacités d'accueils limitées (STECAL) pour permettre l'implantation d'une patageoire. Cette implantation est justifiée par le besoin de montée en gamme de ce camping, qui permettra de pérenniser son activité et de le requalifier qualitativement.

## **d) Le Règlement Graphique (« Zonage »)**

### La zone urbaine est dite zone « U »

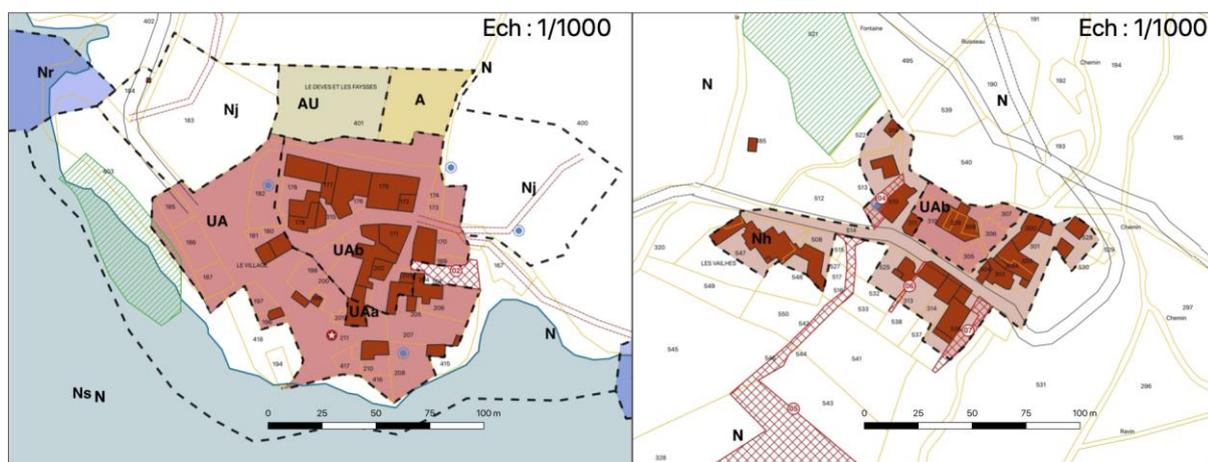
Elle couvre les parties du territoire déjà urbanisées, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A l'intérieur de cette zone ont été prévus 3 secteurs UA, UAa, UAb qui ont pour objectif d'interdire l'hébergement hôtelier et le commerce (excepté en zone UAa) afin de favoriser un habitat et des activités à l'année. L'aménagement de piscines sera aussi proscrit en raison de ressources d'eau limitées dans le contexte local.

## Zone d'urbanisation future , dite AU

Ce sont les secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation lorsqu'ils sont à la périphérie directe de la zone U et justifient un aménagement de l'ensemble en harmonie avec la silhouette du territoire construit.

Ainsi pour finaliser la silhouette de « coquille Saint Jacques » du village de Celles une parcelle au Nord de 1707 m<sup>2</sup> est classée en zone AU et sera soumise aux mêmes règles que la zone U.



*extrait du rapport de présentation : localisation des zones urbaines et à urbaniser (sans échelle)*

## Les zones agricoles dites A

La zone A correspond à l'ensemble du territoire communal non urbanisé et non arboré. Ces zones couvrent le plateau de L'Auverne et la rive droite de la Lergue qui seules présentent un potentiel de terres important avec bâtis agricoles possibles en continuité de ceux existants déjà et ne pouvant être disjoints de l'exploitation.

Elle se re-découpe en un secteur Ap qui en représente la plus grande partie, soit une zone agricole à protéger sans constructibilité agricole possible.

De façon générale, la zone agricole est inconstructible. Des enclaves permettant la construction en zone A ont été identifiées pour maintenir et développer les activités agricoles existantes ou pour permettre l'installation d'activités agricoles lorsque que la zone y est propice.

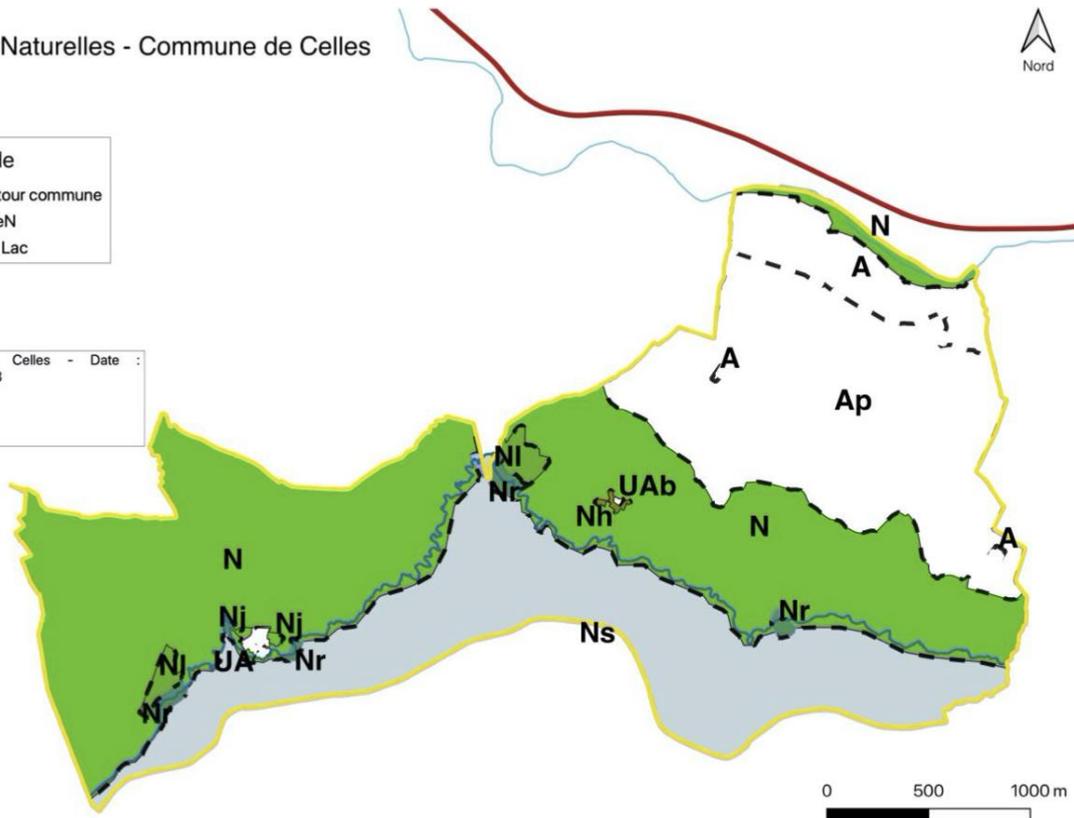
Zones Naturelles - Commune de Celles



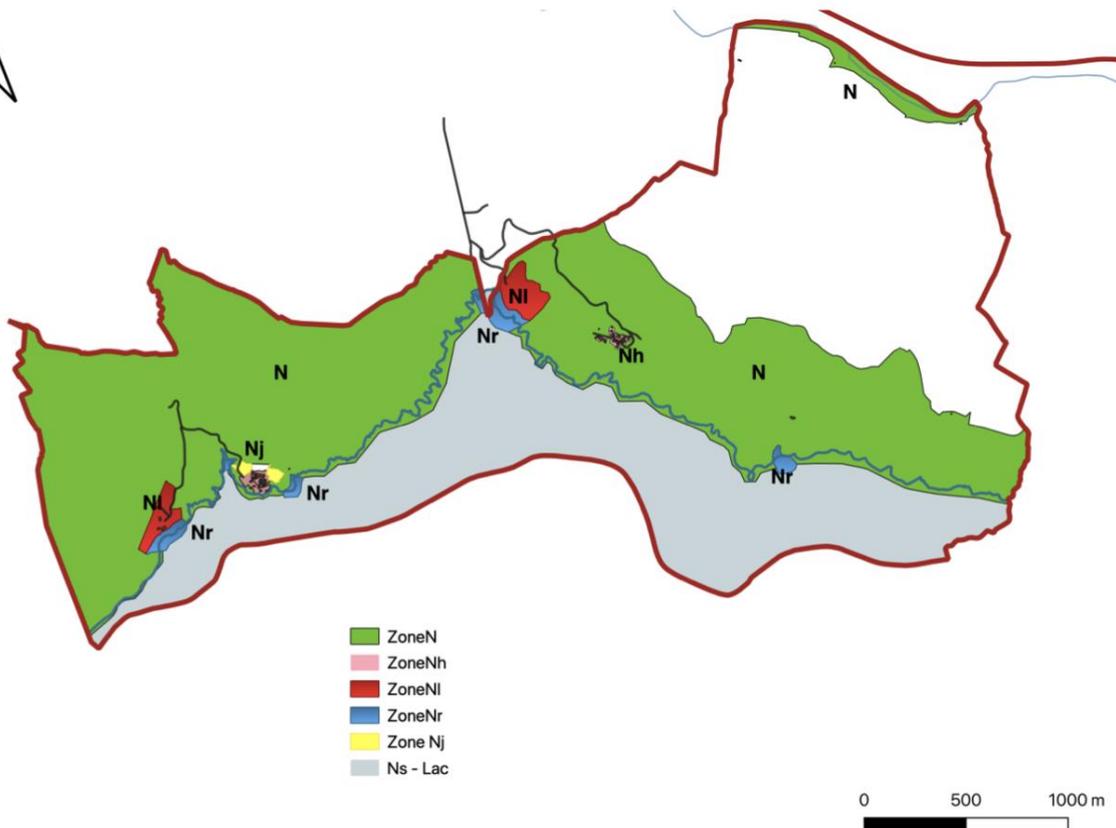
**Légende**

- Contour commune
- ZoneN
- Ns - Lac

Mairie de Celles - Date :  
2019-08-13



Carte 39 : La zone N



Carte 40 : La zone N et ses secteurs N, Nh, Nj, NI, Nr et Ns

extrait du rapport de présentation : localisation des zones naturelles (sans échelle)

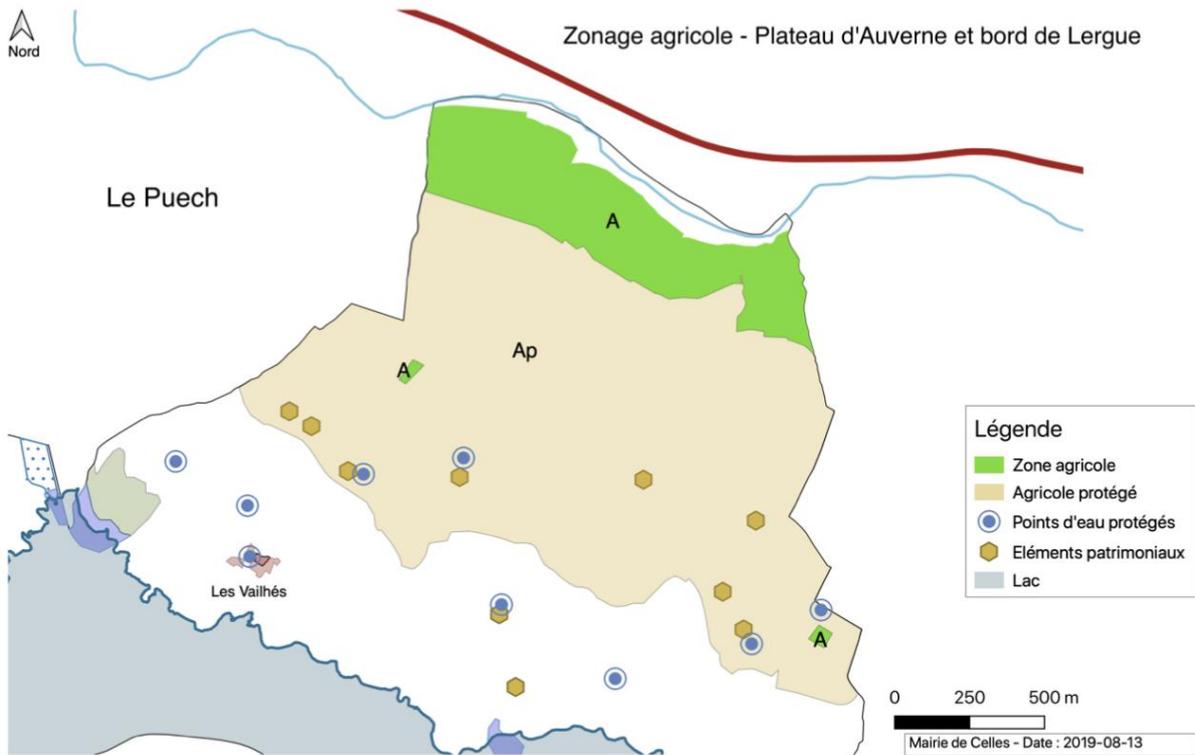
### Les zones naturelles et forestières dites N

Ces zones englobent les espaces naturels proprement dits : flancs boisés de l'leuzède, du Cébéro, du plateau de l'Auverne et de la Lergue.

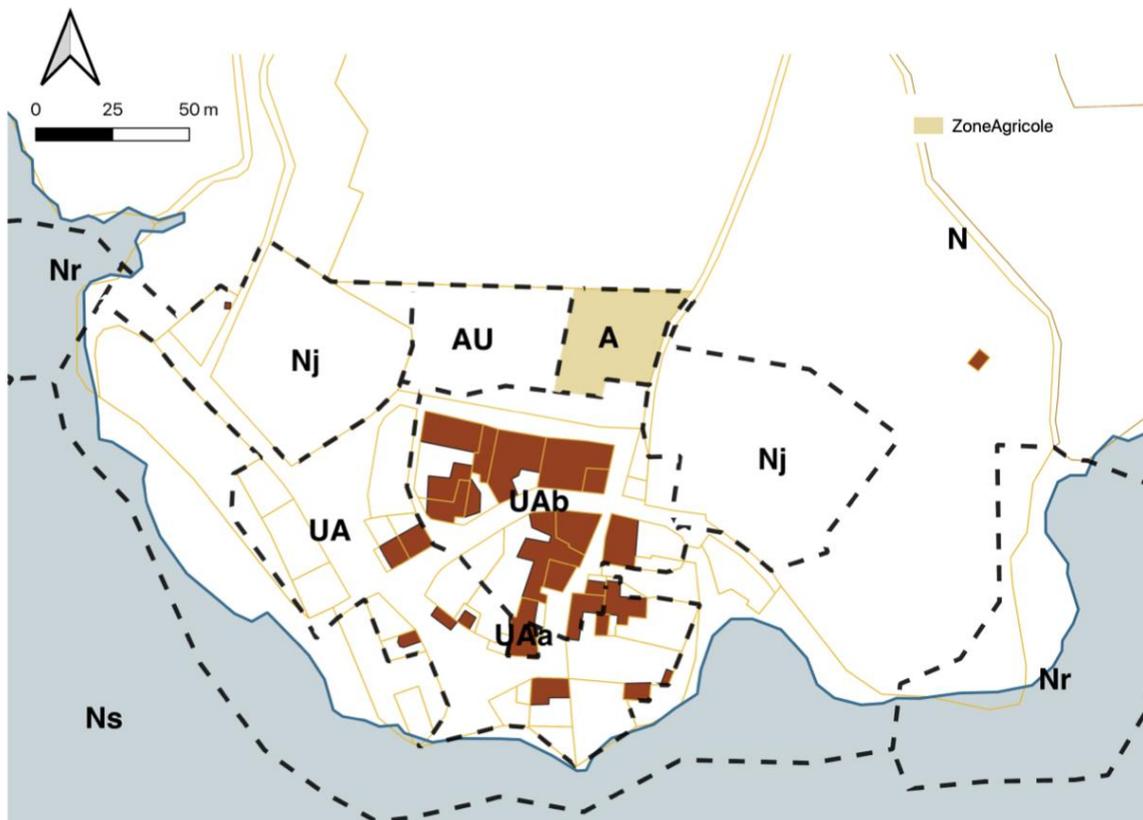
Elles se composent de différents secteurs pouvant englober des espaces habités et faisant l'objet d'activités économiques comme une partie du hameau des Vailhés (secteur Nh, Naturel habité), du Mas de Riri et de la baie des Vailhés (secteur NI, Naturel de loisir) puisqu'ils ont disposés à s'intégrer de manière croissante dans l'environnement.

Elles concernent des poches le long des rivages en vue d'aménagement légers (pontons) ou de jardins potagers près des zones construites (secteurs Nr NJ et Ns).

L'ensemble de ces zones couvre environ 550 hectares, soit 70% du territoire de la commune.



Carte 37 - Zone Agricole et le secteur Agricole protégé



Carte 38 - Zone Agricole au village de Celles

extrait du rapport de présentation : localisation des zones agricoles (sans échelle)

## d) Autres Éléments sur le Document Graphique du Zonage

### Emplacements réservés

Ils concernent principalement la protection de la ressource en eau (sources, fontaines, puits, forage), la création ou la requalification d'espaces et équipements publics (espaces verts, station d'épuration et cimetière) et enfin les déplacements instaurés aux Vailhés entre les constructions et pour l'accès au lac.

Ils sont listés et localisés sur le plan de zonage :

Emplacements réservés			
Numéro	Nom	Superficie m <sup>2</sup> ) ER	Bénéficiaire
01	Espace vert et accès au cirque de verdure	257	Commune
02	Ancienne fontaine des Vailhés	1476	Commune
03	Passage piéton et accès public au puits	137	Commune
04	Station d'épuration des Vailhés	3788	Commune
05	Passage piéton entre construction aux Vailhés	35	Commune
06	Accès piéton Sud-Est au lac	187	Commune
07	Puits en pierre sur le plateau de l'Auverne	1622	Commune
08	Source des Clans	1050	Commune
09	Forage plateau Auverne limite com Est	1054	Commune
10	Route d'accès au village de Celles	525	Commune
11	Chemin des Omets	2200	Commune

### Éléments du paysage et du patrimoine à protéger

Ils s'adressent à des éléments repérés comme remarquables pour leur mise en valeur en fonction de leur nature ou au titre du code de l'urbanisme.

Toute destruction ou dégradation, même partielle, en sont interdites.

32 éléments ont été identifiés et protégés comme éléments remarquables sur l'ensemble de la commune. Ils sont localisés sur le plan de zonage et font l'objet d'une courte fiche décrivant leur caractère remarquable et donc les modalités de leur préservation dans le rapport de présentation.

- 1) Ancienne charbonnière
- 2) Mas d'Engal
- 3) Calvaire du village
- 4) Petite capitelle
- 5) Capitelle et ensemble de murs de pierre
- 6) 2 capitelles et ensemble de murs de pierre
- 7) Capitelle voûte sur socle carré
- 8) Ancienne métairie des Clans
- 9) Vestige de croix de Notre Dame des Clans
- 10) Capitelle voûte sur socle carré près de la limite communale Est
- 11) Capitelle voûte à niveaux
- 12) Capitelle voûte
- 13) Route d'accès au village de Celles

- 14) Chemins des Omets
- 15) Réservoir du lavoir du village
- 16) Puits du village n°1 (au Nord-Ouest du tissu bâti)
- 17) Forage du village
- 18) Puits du village n°2 (à l'Est du tissu bâti)
- 19) Puits du village n°3 (au Sud du tissu bâti)
- 20) Réservoir d'eau au Nord-Ouest du hameau des Vailhés
- 21) Ancienne fontaine des Vailhés (au Nord du hameau)
- 22) Puis du hameau des Vailhés
- 23) Réservoir d'eau en pierre au Nord-Est du hameau des Vailhés
- 24) Réservoir d'eau en pierre sur le plateau de l'Auverne
- 25) Source des Clans
- 26) Source en bord de chemin à l'Est de Notre Dame des Clans
- 27) Réservoir d'eau en pierre près de la limite communale Est
- 28) Forage en limite communale Est
- 29) Ile, ancien château de Celles
- 30) Futaie de frênes et roselière
- 31) Oliveraie des Vailhés
- 32) Lergue et sa ripisylve

3

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## a) CONSIDERATIONS GENERALES

L'échelle des objectifs de développement de la commune et la volonté de s'inscrire en continuité des tissus bâtis existants induit des incidences du PLU sur l'environnement au travers de diverses thématiques réglementaires à traiter .

Les atteintes à l'environnement seront celles habituelles à toute urbanisation :

- augmentation des trajets automobiles avec leurs impacts en matière de nuisances, pollution et insécurité
- Augmentation de la consommation d'énergie par l'arrivée de nouveaux ménages et nouvelles activités.

## b) CONSIDÉRATIONS SPÉCIFIQUES

### 1 Forme urbaine et économie du foncier :

- L'économie de l'espace a une incidence directe sur l'agriculture et sur la biodiversité d'où la nécessité d'établir un document de planification urbaine veillant à éviter gaspillage et étalement urbain.
- Compte tenu du particularisme du territoire cellois cette analyse est succincte. L'espace urbain sera limité à la reconstruction du village-bourg sur ses ruines, aucune extension n'étant envisagée ni sur le hameau des Vailhés ni sur les campings. La seule programmation mentionnée est une parcelle au nord du village qui est bloquée en attendant une modification de PLU futur.
- Proportion des zones U et AU : une analyse chiffrée de chaque zone et secteur du PLU constituera le point de départ notamment vis-à-vis des indicateurs de suivi, sachant qu'il n'y a pas de document d'urbanisme antérieur.
- Le projet politique de réhabilitation du village de Celles intègre les préoccupations environnementales en favorisant les installations habitat +activité dans le village, limitant ainsi les déplacements et les gaz à effet de serre.

### 2 Maintien de la valeur écologique du territoire :

- un projet favorable à la biodiversité, favorisant l'accroissement et la protection d'espèces animales et végétales par l'organisation d'accès, de déplacements et en encadrant et limitant la fréquentation .

Ce projet sera particulièrement soucieux de la protection d'espaces naturels et d'essences identifiés selon les normes de Natura 2000, de la charte du Salagou et du DOCOB Salagou

- une prise en compte des continuités écologiques identifiées dans le schéma régional de Cohérence écologique (SCRE) dans des zones préservées classées en zones A ou N

### 3 Préservation de l'agriculture :

L'objectif est de permettre une agriculture adaptée au territoire en n'autorisant la constructibilité d'habitations qu'à des conditions restrictives et bien précises.

Cette démarche favorise la qualité et profitera au fonctionnement de petites structures agricoles.

### 4 Intégration au grand paysage :

Le paysage a été un véritable outil d'analyse mettant en avant les problématiques et les enjeux paysagers et d'organisation harmonieuse de l'espace. Il a pour objectif de limiter la constructibilité anarchique sur les différents pôles urbains de la commune et d'encourager le respect des règles architecturales définies par des architectes "experts sites classés" et relayées dans un "règlement" du SMGS et de s'y référer (par exemple les couleurs de façades, recommandations disponibles en mairie.)

De même les places de stationnement seront en revêtement non imperméabilisé et intégreront des éléments paysagers afin de limiter leur impact sur le paysage.

### 5 Prise en compte du patrimoine architectural et urbain

Si le PLU n'est pas approprié pour « faire de l'architecture » il peut permettre par son règlement de garantir une qualité architecturale remarquable.

Le patrimoine architectural est un enjeu fort dans le PLU, un volet de l'OAP est consacré à la sauvegarde des éléments de façade remarquables.

### 6 Énergies renouvelables et implantation des constructions

Le PLU réglemente fortement l'installation d'énergies renouvelables sur la commune en raison du classement du site au titre du paysage. Néanmoins l'installation sur le bâti existant est possible mais demandera une validation des autorités compétentes. Une étude paysagère complémentaire au PLU doit définir les prescriptions d'installation.

### 7 Pollution et qualité de l'air

Celles appartient au secteur géographique « Nord Hérault » qui ne dispose d'aucune station permanente de mesure de la qualité de l'air compte tenu de son caractère très rural.

Le seul point noir serait la partie nord avec la proximité de l'autoroute A75 et son trafic automobile. Cependant la commune tient compte de ces préoccupations en envisageant des déplacements « doux », des transports en commun et la volonté de favoriser l'auto partage et des limitations de stationnement dans les villages.

### 8 Nuisances

Le territoire est peu impacté par la problématique du bruit lié aux transports terrestres car peu d'infrastructures routières sinon l'autoroute A75. Ainsi seuls les abords de la Lergue et la seule habitation de Font de Rives sont impactés.

Le hameau des Vailhés est lié à toute activité bruyante des berges du lac du Salagou qui s'y réverbère, ainsi l'activité touristique qui peut engendrer des nuisances sonores en été.