

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**ARRONDISSEMENT DE LODEVE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**COMMUNE DE CELLES**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 6 AOUT 2012**

L'an deux mil douze,

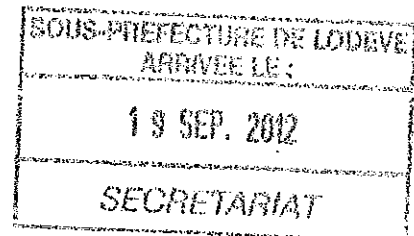
Le six aout à quatorze heures, le Conseil Municipal de la Commune de Celles (Hérault) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame Joëlle Goudal, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal le neuf juillet deux mil douze

Présents : Camille Bernard, Pascale Plumail, Franck Gibert, Lydie Piegay, Nicole Bossi, Mireille Nougaret, Nathalie Benoudiz, Joëlle Goudal

Absent : Aline Delfosse

Objet : **ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE CELLES**



Madame le Maire présente l'opportunité et l'intérêt pour la Commune de Celles de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Afin de préserver, en collaboration avec les services de l'Etat, une harmonisation architecturale sur tout l'espace de la commune,
- Afin d'intégrer intelligemment les techniques et les architectures novatrices soucieuses d'un habitat écologique et garantes d'un développement durable,
- Afin d'avoir une prospective d'urbanisation à moyen et long terme sur un territoire aussi fragile et particulier que le Salagou (site classé, Natura 2000,...),
- Afin d'intégrer les schémas d'eau, d'assainissement, les études paysagères, ...
- Afin d'affirmer la politique d'urbanisation de notre territoire aux autres établissements publics (Pays Cœur d'Herault : SCOT; Communauté de Communes du Lodevois et Larzac : projet de territoire ; Syndicat Mixte de Gestion du Salagou),

Considérant que l'établissement d'un PLU aura un intérêt évident pour une bonne gestion à long terme du développement économique, social et écologique de la Commune.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal décide :

- 1- De prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme
- 2- De demander à Mr le Préfet l'association des services de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L 123-7 du Code de l'Urbanisme
- 3- De consulter, à leur demande, les personnes publiques associées ainsi que les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, les Maires des communes voisines et le Président de l'établissement public chargé d'un SCOT dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, visés à l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, les associations agréées visées à l'article L 121-5 du Code de l'Urbanisme,
- 4- De lancer une consultation de plusieurs bureaux d'études en vue de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme
- 5- D'engager les études préalables à l'élaboration du PLU et de soumettre ces études à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole pendant toute la durée de l'élaboration, conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme,

Cette concertation sera assurée selon les modalités suivantes :

- Publicité de la délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la concertation
    - Affichage de la délibération en mairie
    - Insertion dans la presse
  - Concertation proprement dite :
    - Dossier explicatif du projet envisagé disponible en mairie (ouverte le lundi)
    - Réunion publique
    - Permanence du Maire
  - Publicité du bilan de la concertation
    - Affichage en mairie
    - Insertion dans la presse
- 6- De donner autorisation à Madame le Maire pour signer tout contrats, avenants ou marchés de prestations intellectuelles ou de services nécessaires à l'élaboration du PLU,

- 7- De solliciter l'Etat conformément au décret n°83-1122 du 22.12.1983 modifié, pour qu'une dotation soit allouée à la commune afin de compenser les frais matériels et d'études liés à l'élaboration du PLU

Conformément à l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, cette délibération est notifiée

- Au Préfet,
- Au Président du Conseil Régional,
- Au Président du Conseil Général,
- Au représentant de l'autorité compétente en matière de transport urbain,
- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Au Président de la Chambre des Métiers,
- Au Président de la Chambre d'Agriculture,
- A la Présidente de la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac
- AU Président du Pays Cœur d'Hérault

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera affichée en mairie pendant un mois.

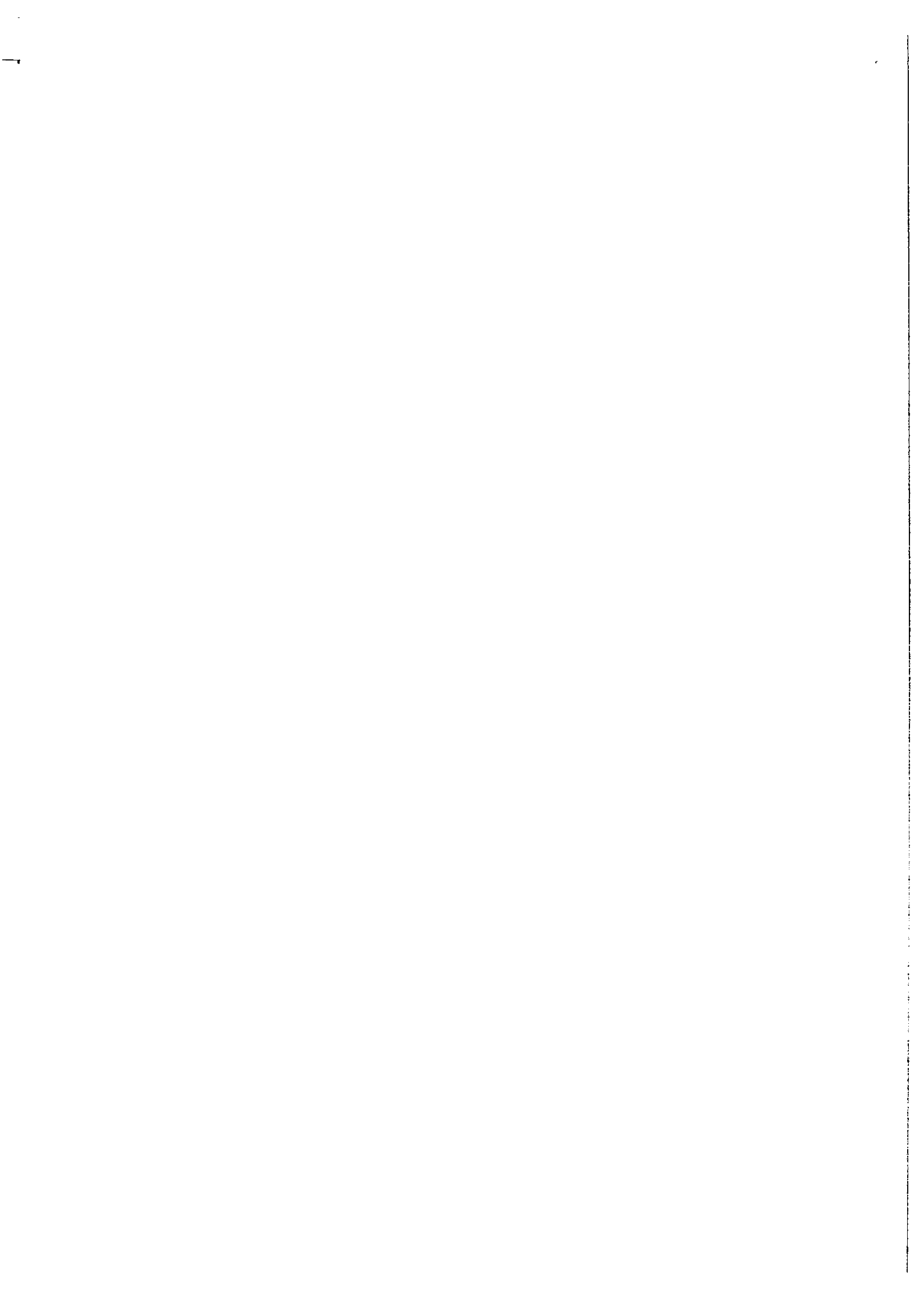
Une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Le Maire

The image shows the official seal of the Municipality of Celles, which is circular and contains the text 'MAIRIE DE CELLES' and '1870'. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.



*République française*

*DEPARTEMENT de l'HERAULT  
MAIRIE DE CELLES*

**Séance du jeudi 26 avril 2018**

---

Date de la convocation:

**Membres en exercice : 5** *L'an deux mille dix-huit et le vingt-six avril à 10 heures 00, l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Joëlle GOUDAL, Maire.*

**Présents : 5**

**Votants: 5** **Présents :** Joëlle GOUDAL, Nicole BOSSI, Christine GARCIN, Mireille NOUGARET, Lydie PIEGAY

**Représentés:**

**Excusés:**

**Absents:**

**Secrétaire de séance:** Nicole BOSSI

---

**Objet: DEBAT PADD – CONSEIL MUNICIPAL - 2018\_018**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-9 et L153-21 à 22

Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 août 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune,

Vu l'arrêté préfectoral du 16 juin 2016 modifiant les statuts de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac, transférant la compétence en matière de PLU,

Vu la Charte de gouvernance validée en conseil communautaire du 23 juin 2016 et modifiée le 25 juillet 2016

Vu les débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en conseil municipal le 26 octobre 2015 et en conseil communautaire le 24 novembre 2016,

Considérant que la commune de Celles a prescrit l'élaboration de son PLU le 6 août 2012 et qu'un projet de PADD a été débattu,

Considérant que le projet de PADD a été modifié sur la structuration du hameau des Vailhés, sur la politique agricole de la commune (Compte rendu en annexe) et qu'il convient de débattre à nouveau sur ce PADD modifié,

Considérant la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement Durables (PADD) faite par le bureau d'étude Ecosys et le conseil municipal :

« Un territoire pour les hommes »

- Orientation n°1 : reconstruire le village de celles
- Orientation n°2 : structurer le hameau des vailhés

- Orientation n°3 : affirmer le hameau du mas de riri
- Orientation n°4 : requalifier la baie des vailhés
- Orientation n°5 : valoriser notre dame de clans : lieu de culte et culturel
- Orientation n°6 : implanter un cimetière communal

« L'organisation territoriale »

- Orientation n°7 : maîtriser la fréquentation
- Orientation n°8 : organiser les déplacements
- Orientation n°9 : accueillir de la population et des activités
- Orientation n°10 : permettre une agriculture adaptée au territoire

Considérant que la Communauté de Communes Lodévois & Larzac est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 16 juin 2016, et qu'il lui appartient de décider de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU après accord de la commune conformément à l'article L153-9 du Code de l'urbanisme,

Où l'exposé des orientations générales du projet de PADD, il est proposé aux élus du conseil municipal de débattre sur ces orientations générales et de donner l'accord à la Communauté de Communes Lodévois et Larzac pour la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU de Celles

(Compte rendu en annexe)

Après clôture des échanges, le conseil municipal :

PREND ACTE du débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD portant sur l'élaboration du PLU de Celles,

PRECISE que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, à laquelle est annexé le projet de PADD

DONNE ACCORD à la Communautés de Communes Lodévois et Larzac pour la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU de la commune

# Débat du conseil municipal pour la validation des modifications du PADD reçu le 26/04/2018 en vue de la finalisation du dossier avant arrêt et présentation du PADD au conseil communautaire de la CCLL le 20 mai 2018

En vue de la réunion PPA à programmer avant l'arrêt du dossier de PLU sur la base des éléments définitifs transmis en 12/2017

D'une manière générale avant son débat, il faudra s'assurer qu'il n'y a pas d'incohérence avec le projet nouvellement définis.

## Le débat s'est déroulé en 3 temps :

- **Vérifier la rédaction pour les Vailhès** (p8). Celle proposée par les élus avec propositions d'ajustement par ECOSYS (courriels d'échange du 18/10/2016 **transféré à ce jour**) n'est plus d'actualité puisque finalement des extensions des constructions à vocation d'habitation seront admises et puisqu'il n'y aura finalement pas de plan de masse aux Vailhès ni pour le hameau de façon globale ni pour l'aménagement du hangar et ses abords spécifiquement)

Proposition de rédaction :

« La commune souhaite permettre la restructuration du centre du hameau par la réalisation de nouvelles constructions en place du hangar et à ses abords immédiats. L'objectif étant de recréer une centralité autour d'un espace public potentiellement couplé avec ce réaménagement. Des extensions limitées des constructions existantes à vocation d'habitat seront autorisées et encadrées ».

NB : L'intitulé de l'orientation stratégique correspondante : « Limiter les possibilités d'implantation des constructions strictement à la Partie Actuellement Urbanisée en donnant une limite pertinente et nette à l'empreinte du bâti » serait probablement à modifier en supprimant sa fin « en donnant une limite pertinente et nette à l'empreinte du bâti » du fait de la non intégration d'un plan de masse.

*Le conseil municipal valide la proposition de rédaction*

- Savoir si la Commune veut reclasser en zone A le plateau de l'Auverne et la rive droite de la Lergue (par exemple en « Ap » avec le « p » comme « protégé » et avec les mêmes règles qu'en zone N : pas de constructibilité agricole admise mais « affichage » de la vocation agricole des terres) **et de toute façon revoir la rédaction de cette partie notamment vis-à-vis de l'instauration actée des 3 secteurs « A »** (revoir intégralement la rédaction de la page 15)

Proposition de rédaction :

### PERMETTRE UNE AGRICULTURE ADAPTÉE AU TERRITOIRE

L'agriculture communale a presque disparu : il ne subsiste que 2 exploitants recensés en 2013, La Surface Agricole Utilisée (SAU) a enregistré une diminution d'environ 1/3 entre 2000 et 2010 et seules 2 parcelles formant un îlot d'un peu moins de 2 hectares sont encore cultivées en vigne dans le secteur de la Lergue. Le plateau autrefois cultivé en vigne est aujourd'hui complètement en friche.

**La Commune a exprimé le souhait de conserver voire de redéployer l'activité agricole.**

**La Commune veut classer en zone A les terres laissant présager de possibilités culturelles** (potentialités agronomiques plus importantes qu'ailleurs, topographie suffisamment plane, preuve historique de leur capacité à accueillir des cultures) **et présentant une continuité spatiale.**

Consciente des potentialités relativement réduites de son terroir (environ 120 hectares sur le plateau et environ 10 hectares sur la rive droite de la Lergue), la Commune veut afficher, par le classement en zone A, ce potentiel plus important sur le plateau et aux abords de la Lergue. Un temps envisagé, le classement en zone A de « lambeaux » épargnés par la mise en eau du lac a été abandonné. La Commune reste réaliste et estime que la valorisation culturelle (des terres classées en zone A), surtout sur le plateau, s'avérera probablement très difficile (isolement relatif, « tas de cailloux », sécheresses fréquentes, absence de ressource en eau, absence de réseau électrique, ...).

**La Commune a donc décidé par incidence de classer le reste de l'espace territorial hors des noyaux « habités » en zone N** mais aussi parce qu'elle considère qu'un classement en zone naturelle y est adéquat :

- il aura le mérite de souligner le patrimoine naturel reconnu
- l'espace non habité et non cultivé évolue vers un espace « naturel » à entretenir
- la Commune juge que **la définition de zone « naturelle »** (« ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ») **prévaut par rapport à la définition de zone « agricole »** (« ... à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »)

• **le classement en zone « naturelle » n'empêchera pas une potentielle exploitation agricole et/ou pastorale**  
 Outre l'aspect économique qu'il peut revêtir, le pastoralisme constitue un enjeu majeur en termes de gestion de l'espace (débroussaillage, prévention du risque incendie, ...), de paysage et donc de préservation de la qualité du cadre de vie. Il représente un enjeu avéré et fort en termes de biodiversité mis en exergue par l'Evaluation Environnementale.

**La Commune veut s'impliquer pour aider ce type d'activité en portant une attention particulière au foncier, aux besoins des bergers en place et projets potentiels.**

**Pour autant, elle ne veut pas autoriser la constructibilité agricole dans toute la zone A pour se prémunir de risques de dérives. Elle veut définir des lieux stratégiques, opportuns et ciblés.**

Par le redéploiement de l'agriculture et notamment d'une hypothétique remise en culture sur le plateau de l'Auverne, **la Commune réussirait à remplir en grande part son objectif de préservation et de mise en valeur de « l'environnement »** (une mosaïque opportune de milieux : vignes, labour, prairies, friches arbustives voire arborescentes, haies et murets, à laquelle s'ajouteraient les bienfaits éventuels du pastoralisme et d'une agriculture probablement raisonnée). De la même manière le redéploiement agricole sur le terroir en rive droite de la Lergue, étreint entre boisement du versant Nord de l'Auverne et formations rivulaires de la rivière, offrirait une complémentarité de milieux.

*Le conseil municipal valide la proposition de rédaction*

- Réaffirmer l'aspect écologique et exemplaire de la réhabilitation du bâti en intégrant la notion de bâtiment à énergie positive dans l'orientation : « Accueillir de la population et des activités »

*Proposition de rédaction :*

« Recourir au énergie renouvelable et au bâtiment à énergie positive » en lieu et place de Recourir aux énergies renouvelables »

*Le conseil municipal valide la proposition de rédaction*



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS ET LARZAC

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

numéro CC_180606_02
------------------------

L'an deux mille dix huit, le six juin ,  
Le Conseil communautaire, dûment convoqué le 31/05/2018, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil de Barral  
sous la Présidence de Jean TRINQUIER.

nombre de membres	
en exercice	57
présents	38
exprimés	46
vote	
pour	46
contre	0
abstention	0

#### Présents :

Jean TRINQUIER, Pierre LEDUC, Sonia ARRAZAT, Jean-Paul PAILHOUX, Valérie ROUVEIROL, Jean-Luc REQUI, Anne-Marie FABRE, Jean-Noël MALAN, Fadilha BENAMMAR KOLY, Gaëlle LEVEQUE, Daniel FABRE, Bernard GOUJON, Daniel GUIBAL, Pierre COSTES, Gérard OLLIER, Claire VAN DER HORST, Valérie OLIVER, Sébastien ROME, Gilles MARRES, Marie-Laure VERDOL, Yanick LEBON, David DRUART, Aline SERRES, Françoise WALTER MARTIN DUPONT, Karim CHAOUA, Isabelle MACEDO, Damien ROUQUETTE, Didier MACHI, Jean-Pierre ARSON, Suzy MALIVIER-CHICLER, Michel ABRIC, Françoise OLIVIER, Pierre Paul BOUSQUET, Bernard VIDAL, Claudine FRONTIN, Daniel VALETTE, Eugène CAVAILLE, Jean BARRAL

#### Absents avec pouvoirs :

Frédéric ROIG à Valérie ROUVEIROL, Ali BENAMEUR à Gilles MARRES, Bernadette TRANI à Aline SERRES, Ludovic CROS à Gaëlle LEVEQUE, Sandrine MINERVA à Pierre LEDUC, Christophe DUVIOL à Anne-Marie FABRE, José POZO à Pierre Paul BOUSQUET, Philippe BRIATTE à Françoise OLIVIER

#### Absents :

Joëlle GOUDAL, Nathalie BOUDOU, Jacky POUJOL, Alain VIALA, Gérard LOSSON, Pierre DELON, Jean-Paul AGUSSOL, Roland BOISSIERE, Eric CAVALIER, Philippe BERLENDIS, Denis SAVIN

<b>OBJET :</b>	<b>DÉBAT PORTANT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CELLES</b>
----------------	---

- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-9 et L153-21 à 22,  
**VU** la délibération du conseil municipal en date du 6 août 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune,  
**VU** l'arrêté préfectoral du 16 juin 2016 modifiant les statuts de la Communauté de communes Lodévois et Larzac, transférant la compétence en matière de PLU,  
**VU** la Charte de gouvernance validée en conseil communautaire du 23 juin 2016 et modifiée le 25 juillet 2016,  
**VU** les débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en conseil municipal le 26 octobre 2015 et en conseil communautaire le 24 novembre 2016,  
**VU** la délibération du conseil municipal de Celles en date du 26 avril 2018 relative au débat sur le projet de PADD et à l'accord donné à la communauté de communes Lodévois et Larzac pour la poursuite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que la commune de Celles a prescrit l'élaboration de son PLU le 6 août 2012 et qu'un projet de PADD a été débattu,

**CONSIDÉRANT** que le projet de PADD a été modifié sur la structuration du hameau des Vailhés, sur la politique agricole de la commune et qu'il convient de débattre à nouveau sur ce PADD modifié,

**CONSIDÉRANT** la présentation des orientations générales du PADD, à savoir :

« Un territoire pour les hommes »

- Orientation n°01 : reconstruire le village de Celles
- Orientation n°02 : structurer le hameau des Vailhès
- Orientation n°03 : affirmer le hameau du mas de « riri »
- Orientation n°04 : requalifier la baie des Vailhès
- Orientation n°05 : valoriser Notre-Dame de clans : lieu de culte et culturel
- Orientation n°06 : implanter un cimetière communal

« L'organisation territoriale »

- Orientation n°07 : maîtriser la fréquentation
- Orientation n°08 : organiser les déplacements
- Orientation n°09 : accueillir de la population et des activités
- Orientation n°10 : permettre une agriculture adaptée au territoire

**CONSIDÉRANT** que la Communauté de communes Lodévois et Larzac est compétente en matière de PLU depuis le 16 juin 2016 et qu'il lui appartient de décider de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU après accord de la commune conformément à l'article L153-9 du Code de l'urbanisme,

Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de prendre acte, suite à la présentation des orientations annexée à la présente délibération, :

- du débat en Conseil municipal de Celles sur les orientations générales du PADD,
- de l'accord de la commune de Celles pour la poursuite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par la Communauté de Communes,
- du débat en Conseil communautaire sur les orientations générales du PADD de la commune de Celles.

Oui l'exposé de Jean TRINQUIER et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :

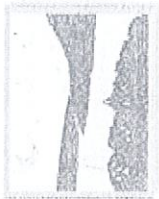
- **ARTICLE 1 : PREND ACTE** du débat en Conseil municipal de Celles sur les orientations générales du PADD,
- **ARTICLE 2 : PREND ACTE** de l'accord de la commune de Celles pour la poursuite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par la Communauté de Communes,
- **ARTICLE 3 : PREND ACTE** du débat en Conseil communautaire sur les orientations générales du PADD de la commune de Celles,
- **ARTICLE 4 : PRÉCISE** que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, à laquelle est annexé le projet de PADD,
- **ARTICLE 5 : DIT** que la présente délibération sera transmise au service du contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an susdits et ont les délibérants signé au registre,  
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

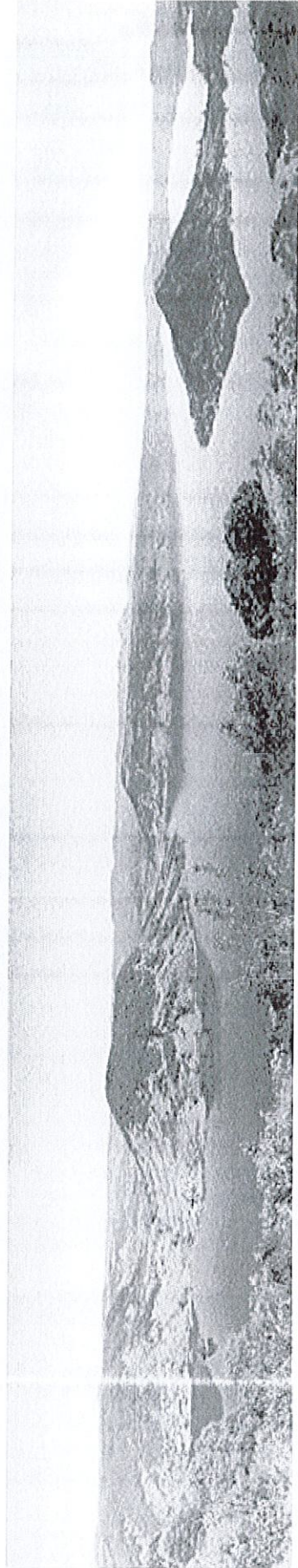
Le Président,  
Jean TRINQUIER



Avril 2018



# CELLES



## Plan Local d'Urbanisme Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PIECE N°2

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018



ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE



12 Avenue d'Elne - 66570 SAINT-NAZAIRE  
Téléphone : 04 68 80 11 45  
Messagerie : [peblou@ecosys.fr](mailto:peblou@ecosys.fr) / Site internet : <http://ecosys.fr>

ERIC DE G  
architecte

100, rue de la République - 34000 Montpellier  
Téléphone : 04 37 77 10 10

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.*

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) formalise la dimension stratégique et politique du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD doit ainsi définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, et exposer les choix qui sous-tendent les règles affectant l'usage et le droit des sols. Le PADD est la réponse politique aux besoins et aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il intègre le cas échéant, les orientations issues des documents de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Un PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable précisée à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, factés en des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la reconstruction des espaces urbains, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti non remarquables ;
  - e) Les modes de mobilité ;
  - f) L'habitat, architectural et paysager, notamment des zones de vie ;
  - g) La mixité sociale et la mixité fonctionnelle ;
  - h) La satisfaction des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics ;
  - i) Le développement durable, en tenant compte en particulier des objectifs de réparation géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques de développements électroniques, de diminution des déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs ;
  - j) L'habitat individuel de l'automobile ;
  - k) La sécurité et la salubrité publiques ;
  - l) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des inondations et des nuisances de toute nature ;
  - m) La préservation des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espèces ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
  - n) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

Enfin et plus précisément, l'article L151-5 définit le contenu du PADD :

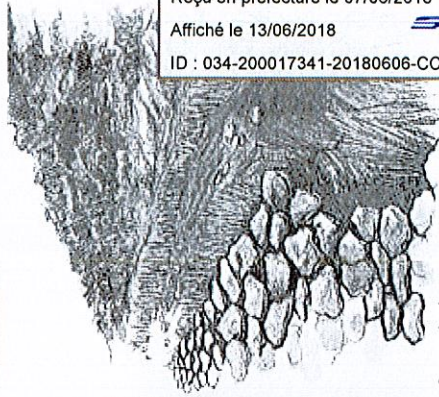
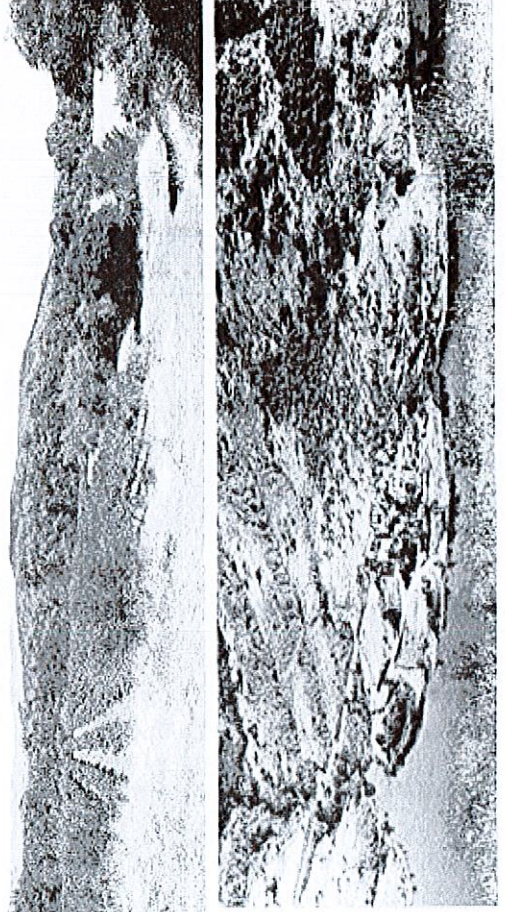
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ses grands principes se traduisent dans les différentes pièces du dossier de PLU et doivent être en cohérence avec les choix réglementaires retenus.



Source dessin :  
Celles, Salagou  
Territoire d'avenir en terre rouge et bleu  
www.territoire-avenir.com  
Sous la direction de Claude Dubouché  
1. Source : Association de promotion des terres rouges et bleues

Envoyé en préfecture le 07/06/2018  
Reçu en préfecture le 07/06/2018  
Affiché le 13/06/2018  
ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE



### DIAGNOSTIC

- Etat initial de l'environnement
- Analyses socio-économiques & économiques
- Habitat & Logement
- Equipements, Services & Commerces
- Transports & Déplacements
- Analyses urbaines & spatiales

### CONCLUSIONS ET ENJEUX

Perspectives de développement

### Le PADD

Il porte sur l'ensemble de la commune. Il a pour objet de présenter le projet d'urbanisme de la commune pour les années à venir. Ses objectifs orientent les choix réglementaires futurs et de tout décret réglementaire dans le PLU.

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles permettent à la Commune de préciser les conditions d'aménagement sur certains axes nécessitant une reconstruction particulière. Elles ont un intérêt majeur pour les opérations ou secteurs urbains qui connaissent une évolution significative ou dans le cas de programmation d'une zone à urbaniser dans le futur. Selon le régime antérieur résultant de la loi DR, les orientations d'aménagement ne peuvent porter que sur une fraction du territoire communal. Des zones plus peuvent aussi, au moins pour les actions, concerner l'ensemble du territoire. Les futures opérations d'aménagement d'ensemble et la mise en œuvre des autorisations individuelles de construction doivent être compatibles avec celles-ci.

La réglementation et les documents graphiques doivent les respecter strictement.

### LE DOSSIER DE PLU

- RAPPORT DE PRESENTATION
- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (opposables au PLU)
- REGLEMENTS & ZONAGE (opposables au PLU)
- ANNEXES (ANNEXES, SANITAIRES, SERVICES, D'UTILITE PUBLIQUE, ANNEXES ARCHÉOLOGQUES, EMPLOI, PLACEMENTS RESERVEES) (opposables au PLU)

à délibération du Conseil Municipal de Celles en date du 06 Août 2012 a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Elle en définit les objectifs suivants, tels que rédigés :

- Préserver en collaboration avec les services de l'Etat, une harmonisation architecturale sur tout l'espace de la Commune.
- Intégrer intelligemment les techniques et les architectures novatrices soucieuses d'un habitat écologique et garantes d'un développement durable.
- Avoir une prospective d'urbanisation à moyen et long terme sur un territoire aussi fragile et particulier que le Salagou (site classé, NATURA 2000...).
- Intégrer les schémas d'eau, d'assainissement, les études paysagères....
- Affirmer la politique d'urbanisation du territoire aux autres établissements publics (Pays Cœur d'Hérault ; Communauté de Communes du Lodévois et Larzac ; Syndicat Mixte de gestion du Salagou).

La Commune considère qu'un PLU a un intérêt évident pour une bonne gestion à long terme du développement économique, social et écologique.

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.*

La création du barrage en 1969 a provoqué le « dépeuplement » du village. Celles veut dynamiser et valoriser son territoire en diversifiant son économie aujourd'hui essentiellement touristique et en tenant compte des obligations qui lui sont imposées (Site Classé, Natura 2000, marnage).

L'autocentrisme de la Commune est la propriété foncière de la totalité du village-bourg et le PLU est l'élément facilitateur de la réalisation du projet de réhabilitation.

La revitalisation du village tout en limitant la spéculation foncière permettra notamment la préservation et la valorisation des qualités du site.

*« Celles, une nouvelle page à écrire »*

our élaborer son PLU, la Commune a adopté une démarche de projet de territoire dont les trois dimensions sont :

- **L'espace communal** : sa réalité géographique, vivier des ressources et lieu de vie depuis l'installation des premières communautés.
- **Les hommes** : les acteurs, la communauté humaine qui occupent, valorisent et utilisent cet espace (habitat, équipements, activités, ...).
- **Les échanges** : le territoire entretient depuis toujours des relations économiques, culturelles, politiques et d'interdépendance avec les territoires plus vastes.

e projet du PLU de Celles vise à répondre aux enjeux de son développement durable identifiés dans le diagnostic. Deux Axes ont été retenus par la Municipalité et déclinés en objectifs et en orientations stratégiques.

## AXE 1 – UN TERRITOIRE POUR DES HOMMES

Les objectifs et orientations projetées dans cet axe sont :

- ☞ La revitalisation du village de Celles par l'installation de familles exerçant une activité économique sur leur lieu de vie tout en prévenant la spéculation foncière
- ☞ L'harmonisation de la forme urbaine des hameaux des Vailhès et du Mas de Riri avec l'accueil de nouveaux habitants
- ☞ La rénovation de Notre Dame de Clans et l'accueil d'animations culturelles plus fréquentes
- ☞ L'aménagement mesuré des rives du Lac et la requalification de la Baie des Vailhès
- ☞ La création d'un cimetière communal

## AXE 2 – L'ORGANISATION TERRITORIALE

Empreint de la forte conscience environnementale qui anime la Commune, cet axe porte sur :

- ☞ la réorganisation de l'espace territorial
- ☞ la prise en compte du lac dans le PLU
- ☞ la maîtrise de la fréquentation
- ☞ l'organisation des déplacements

les conditions techniques nécessaires à l'accueil des habitants et des activités commerciales, artisanales et agricoles.

Il s'agit essentiellement de réunir les conditions de développement de nouveaux habitats et d'activités économiques en termes d'urbanisme de vivre ensemble.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

SLO

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

# Sommaire

## Deux axes pour 10 objectifs et orientations stratégiques :

### « Un territoire pour des hommes »

- **RECONSTRUIRE LE VILLAGE DE CELLES**
  - ☞ Prévenir la spéculation foncière
  - ☞ Réhabiliter les ruines
  - ☞ Étifier ou agrandir par de nouvelles constructions en continuité du Village
  - ☞ Favoriser la mixité sociale
  - ☞ Permettre l'installation d'activités économiques
  - ☞ Créer le lien social avec un réseau d'espaces et de bâtiments publics
  - ☞ Viser un objectif démographique viable
- **STRUCTURER LE HAMEAU DES VAILHÈS**
  - ☞ Coordonner la disposition et les caractéristiques des constructions
  - ☞ Limiter les possibilités d'implantation des constructions strictement à la Parole Actuellement Urbainisée
  - ☞ Favoriser la cohésion sociale par un aménagement raffiné de l'espace public

### • AFFIRMER LE HAMEAU DU MAS DE RIRI

### • REQUALIFIER LA BAIE DES VAILHÈS

### • VALORISER NOTRE DAME DE CLANS : LIEU DE CULTE ET CULTUREL

### IMPLANTER UN CIMETIÈRE COMMUNAL

## « Organisation territoriale »

### MAÎTRISER LA FRÉQUENTATION

### ORGANISER LES DÉPLACEMENTS

- ☞ Favoriser les déplacements piétons dans le village et pour y accéder
- ☞ Organiser l'accessibilité dans la baie et au hameau des Vailhès
- ☞ Améliorer et conforter les modes de déplacements « doux » et le recours aux transports « en commun »
- ☞ Insister le cobotage communal et riverain

### ACCUEILLIR DE LA POPULATION ET DES ACTIVITÉS

- ☞ Résoudre la problématique de l'ADEP et de l'assainissement
- ☞ Gérer l'eau
- ☞ Limiter la consommation d'espaces naturels
- ☞ Offrir les capacités de communication numérique à débit suffisant pour répondre aux besoins des activités
- ☞ Optimiser la gestion de la collecte, le traitement et de la valorisation des déchets
- ☞ Recourir aux énergies renouvelables et aux constructions à énergie positive
- ☞ Prendre en compte le patrimoine

### • PERMETTRE UNE AGRICULTURE ADAPTÉE AU TERRITOIRE

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

**SLO**

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

Ce premier axe intéressant d'abord la reconstruction « durable » du village pour l'accueil d'habitants et d'activités économiques. Il concerne ensuite l'organisation du hameau des Vallées, le devenir du mas de Bri puis la requalification de la baie des Vallées. Réaliser un nouveau cycle est le dernier des 6 objectifs de ce premier axe comme pour boucler le cycle de vie sur Celles de nouveaux habités.



« RECONSTRUIRE LE VILLAGE DE CELLES »

Le village est en ruine et dépeuplé depuis la création du lac et du lac.

Le Président de la Mairie avec 2 logements comme le point de départ d'un aménagement des lieux et de la vie communale.

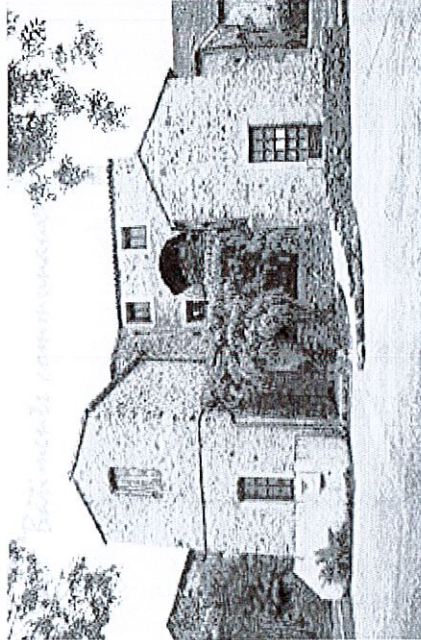
d'accueillir de nouveaux habitants dans une logique de territorialisation » territoriale ouverte sur la micro région avec l'activation d'activités économiques.

La commune mise sur son attractivité et la séduction de son projet de vie pour inciter la venue d'habitants-entrepreneurs.



Prévenir la spéculation foncière

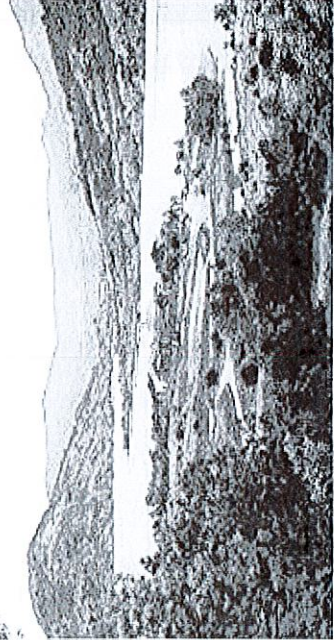
La Commune veut avant tout préserver l'identité « celloise » et mettre en œuvre une politique favorisant « le partage » d'un village « pour tous ».



Ceci ne va pas de soi car Celles est très prisée et convoitée tant par la qualité du site que par sa situation géographique (proximité de l'A75 qui rend proche la vallée de l'Hérault et ainsi le littoral méditerranéen, le Massif Central, Montpellier, Béziers...).

La Commune est propriétaire du foncier et des ruines à reconstruire. Elle dispose ainsi d'un atout majeur pour maîtriser l'objectif premier qu'elle s'est fixé de prévenir toute spéculation.

La commune souhaite bonifier cet atout en proposant 3 formules juridiques d'installation en accord avec cet objectif.



Envoyé en préfecture le 07/06/2018  
 Reçu en préfecture le 07/06/2018  
 Affiché le 13/06/2018  
 ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

Source : - Photographie de l'Oratoire - 2012/2017 - Atelier d'Aménagement CAN755Cat



↳ Réhabiliter les ruines

La réhabilitation des ruines du Village s'impose comme la première opération à mener. Cette réhabilitation prendra probablement la forme d'une combinaison des 3 modes opérationnels à préciser bâtiment par bâtiment : restauration à l'identique, démolition et reconstruction, facadisme en Haute Qualité Environnementale. Des « dents creuses » au sein de l'empreinte bâtie pourront soit accueillir de nouveaux bâtiments soient faire l'objet d'aménagements en espaces publics.

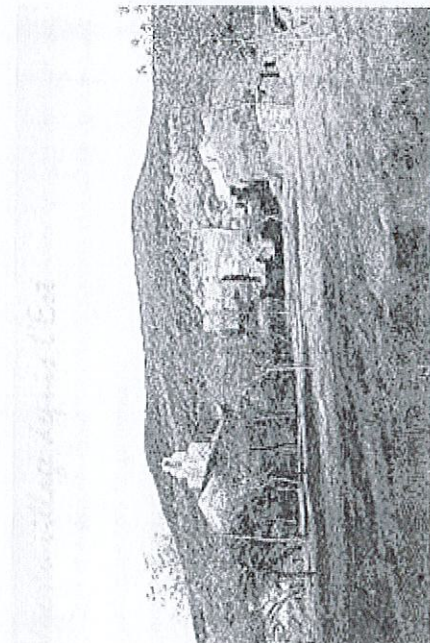


↳ Offrir ou agrandir par de nouvelles constructions en continuité du Village  
La commune prévoit la réalisation d'extensions mesurées et maîtrisées, notamment pour les besoins d'implantation d'activités tertiaires et pour finaliser la forme du village. L'objectif est d'assurer la qualité de l'aménagement au sein du Site Classé en intégrant le paysage de ces nouvelles constructions mais aussi de tenir compte des enjeux écologiques locaux notables sur les zones de ruine ceinturant le village.

↳ La commune prévoit la réalisation d'extensions mesurées et maîtrisées, notamment pour les besoins d'implantation d'activités tertiaires et pour finaliser la forme du village. L'objectif est d'assurer la qualité de l'aménagement au sein du Site Classé en intégrant le paysage de ces nouvelles constructions mais aussi de tenir compte des enjeux écologiques locaux notables sur les zones de ruine ceinturant le village.

↳ Favoriser la mixité sociale

La Commune a l'objectif de favoriser la mixité sociale. Trois formules juridiques d'installations sont définies et proposées aux futurs habitants : le prêt à usage, l'habitat participatif et le logement social. Cette orientation est la mieux adaptée pour servir l'objectif. Cette politique pourra s'appliquer à l'ensemble des « noyaux habités » du territoire communal.



↳ Permettre l'installation d'activités économiques

L'objectif est d'accueillir au moins une activité économique par foyer. La Commune souhaite en priorité l'installation d'entreprises liées à la construction respectueuse de l'environnement.

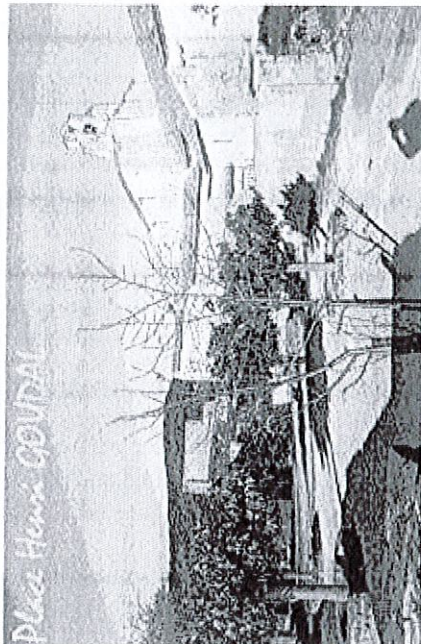
La Commune vise également une complémentarité des activités entre les différents hameaux. Les colois actifs travaillent pour leur grande majorité dans le tourisme et la Commune veut s'orienter vers une diversification des activités.

A ce titre elle ne souhaite pas permettre l'accueil d'activités touristiques supplémentaires au Village.

Toutefois, des activités absentes dans les villages environnants pourront être accueillies (médecin, ...)

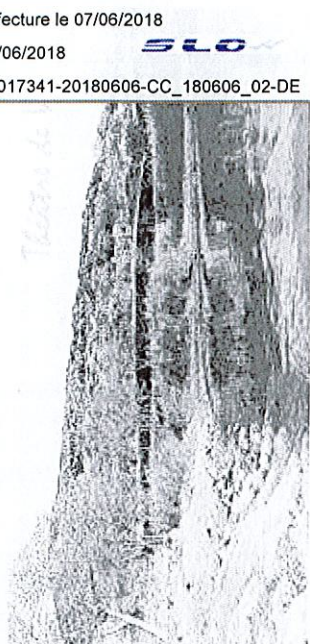
↳ Créer le lien social avec un réseau d'espaces et de bâtiments publics

Parmi les équipements publics envisagés favorisant le lien social, certains répondraient aux besoins plus larges de la Vallée du Salagou par exemple : la maison des entreprises, l'espace multidisciplinaire de recherche, d'information, d'échanges ... lié à l'eau, salle et salle d'accueil et d'exposition, ... D'autres possibilités pourront être étudiées avec les nouveaux habitants.



Le village comprend déjà une centralité avec la Place Henri GOUDAL, la Mairie, l'Eglise, l'espace de l'ancien cimetière et le « Théâtre de verdure » dans le secteur Sud-Est de l'empreinte bâtie.

D'autres espaces publics sont envisagés comme la reconversion du parking de « l'Amareidou » dans le cadre de la requalification de l'entrée de village (Cf Axe n°2), le traitement de l'espace en bordure de la Vallée du Salagou et la création d'un espace de travail et de bureau ou encore l'aménagement de la « dent creuse » à proximité de la Vallée du Salagou.



Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

SLO

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

Le Président de la Commune de Montvillier, en vertu de ses pouvoirs, a décidé de publier la présente délibération de la Commune de Montvillier en application de l'article L.2121-17 du Code de la Commune. La présente notification est adressée à tous les membres de la Commune de Montvillier. Un délai de 2 mois à compter de la présente notification est accordé à tout citoyen pour contester la présente délibération devant le Tribunal Administratif de Montpellier.

## Espaces publics majeurs envisagés



## STRUCTURER LE HAMEAU DES VAILLÈS

Un groupe d'habitations a été démolé au centre du hameau après la création du lac. Ce bâti manquant crée une incohérence dans la morphologie du hameau, réinvesti peu à peu depuis plus de 25 ans.

La Commune souhaite la **réhabilitation et la reconstruction** du tissu interne du hameau.



Source dessin :  
Rapport de mission de  
Paysagiste-conseil  
pour la commune de Salagou  
la Région Occidentale  
pour le site du Salagou  
Romain PETIT  
Rue de la Poste, Grand-Mas de France  
31000 Toulouse  
Contact : 05 61 24 00 00 ou 05 61 24 00 01

Viser un objectif démographique viable

La commune veut que le **Village** redevienne le « **bourg** » principal en termes démographiques.

La population communale en 2013 est de 36 habitants dont seulement 19 sont au Village. La Commune projette l'accueil, à l'horizon 10 ans, d'une population maximale de 199 habitants répartis inégalement de la manière suivante : 120 habitants au bourg, 30 habitants au hameau des Vaillès, 15 à 20 au Hameau du Mas de Riri et une dizaine au lieu-dit « Font de Rives ».

Le maintien de la population tient compte des équipements existants ou à venir et semble suffisant pour assurer le développement et le bon fonctionnement de services et d'équipements publics.

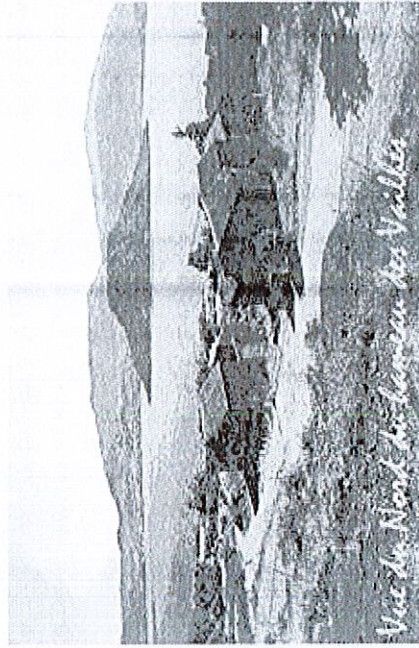
Un objectif apparaît adéquat pour redéployer la vitalité économique du territoire. L'offre variée de logements et la présence d'équipements cibles permettront de favoriser l'accueil d'une population diversifiée (chasse d'âge, condition sociale, catégories professionnelles).

↳ Limiter les possibilités d'implantation des constructions strictement à la Partie Actuelle Urbanisée

La commune souhaite permettre la reconstruction du centre du hameau par la réalisation de nouvelles constructions en place du hangar et à ses abords immédiats.

L'objectif étant de recréer une centralité autour d'un espace public potentiellement couplé avec ce réaménagement.

Des extensions limitées des constructions existantes à vocation d'habitat seront autorisées et encadrées



↳ Favoriser la cohésion sociale par un aménagement affiné de l'espace public

La Commune veut améliorer la lisibilité de l'espace public du hameau et en renforcer la cohésion. Pour cela elle prend en compte les dispositions dans le cadre du PLU et s'appuie sur une réflexion menée au travers d'ateliers thématiques comme la réflexion porte sur :

- la circulation, les déplacements, les parkings
- l'espace convivial au sein du Hameau
- le rapport au Lac
- le rapport à la fréquentation touristique

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

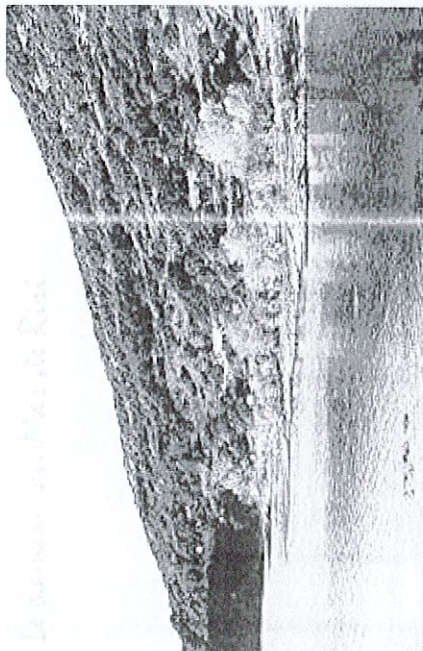
SLO

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

### AFFIRMER LE HAMEAU DU MAS DE RIRI

Le hameau du Mas de Riri est le second lieu de vie le plus important en termes démographique sur le territoire : 4 familles y vivent à l'année.

Un établissement touristique (camping familial, hôtel avec 5 chambres, restaurant, bar et une salle de jeux) est exploité durant la saison touristique.



La Commune souhaite conforter cette vocation : camping et hôtel. Pour cela elle veut améliorer les équipements nécessaires aux touristes et poursuivre les efforts en matière d'insertion paysagère. Le camping, aux abords immédiats du lac, a en effet déjà fait l'objet d'un traitement par la plantation d'arbres notamment verts, micocouliers, peupliers, châtaigniers, grenadiers, ...). L'opération exploitant projette la mise en place d'Habitations de Loisirs (HLL), plus harmonieuses, en remplacement des places Mobiles de Loisirs (RML). La Commune veut permettre la création de vieux hangars, situés à proximité immédiate des constructions existantes, par 1 ou 2 constructions mieux intégrées au site et des travaux d'aménagements qualitatifs sur le bâti en place.



### REQUALIFIER LA BAIE DES VAILHES

La baie des Vailhès se partage entre le territoire de Celles et le territoire du Puech. Elle fait l'objet d'un projet de requalification, dirigé par la Communauté de Communes Lodévois & Larzac, qui se heurte notamment pour l'instant à la problématique du mariage car celui-ci conditionne son futur aménagement (focalisation des équipements).

Son schéma global vise à répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la requalification paysagère du site
- Intégrer la présence de population à proximité, s'inscrire dans les dynamiques locales
- Améliorer l'offre touristique au travers d'une requalification des hébergements touristiques mais en respectant les équilibres sans chercher à faire du tourisme de masse
- Améliorer le fonctionnement global du site et sa lisibilité



En fonction de l'avancée de projet, la Commune pourra traduire dans le PLU ses ambitions et les objectifs du schéma qui porte sur son territoire : réduction et requalification du parking, amélioration des hébergements du camping avec la création d'Habitations Légères de Loisirs (HLL), requalification paysagère de la plage et des espaces d'accueil pour les prestataires, évolution de la base nautique. ...

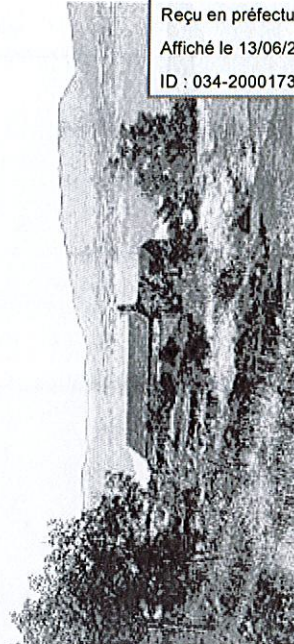
### VALORISER NOTRE DAME DE CLANS : LIEU DE CULTE & CULTUREL

Une réhabilitation du bâti est en cours ainsi qu'un réaménagement des abords en vue d'une utilisation polyvalente plus régulière du site.



### IMPLANTER UN CIMETIÈRE COMMUNAL

La Commune est privée de cimetière depuis la création du lac. La Commune a retenu la focalisation proposée par l'architecte conseil du patrimoine dans le cadre de l'élaboration du plan de travaux sur le petit patrimoine bâti de Celles (à gauche de la chapelle lorsque l'on fait face au lac).



Le futur aménagement offrira l'opportunité de composer un recueillement et de méditation en harmonie avec le site.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

SLO

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

Cet axe regroupe les objectifs et les stratégies qui visent à réorganiser un espace territorial « déstabilisé » à cause de la création du barrage et du lac.



La « rearticulation » du territoire bouleversé par le lac s'organise autour de 4 objectifs :

- Maintenir la fréquentation,
- Organiser les déplacements,
- Accueillir de la population et des activités

La Préfecture a initié une démarche d'accompagnement et de soutien à la mise en œuvre d'un projet de territoire. Cette démarche s'appuie sur les travaux et la dynamique portée par le Mixte de Gestion du Solageou, notamment au travers de son « Plan de Fonctionnement et de Gestion des Réajustements », et sa démarche de concertation soutenue par le Pays « Cœur d'Hérault ».



### MAÎTRISER LA FRÉQUENTATION

Le paysage naturel de roches rouges affleurantes griffant les versants vers le miroir lacustre, steppique plus que boisé et qui n'est plus cultivé, est grandiose, sauvage et très fragile.

Source dessin :  
Celles, Solageou

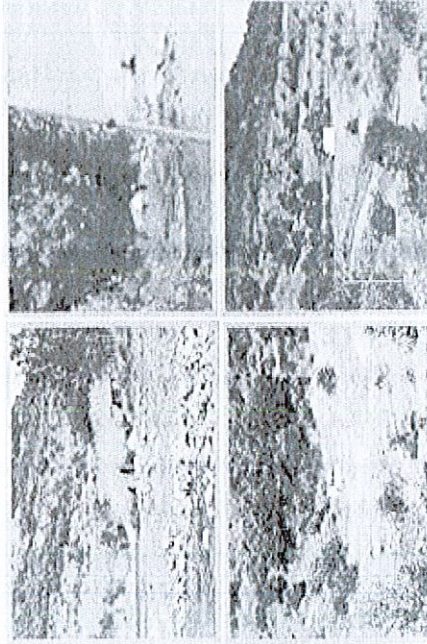


Conjointement, le territoire communal abrite une grande richesse floristique et faunistique (insectes, amphibiens, reptiles et avifaune notamment), réglementairement reconnue et mis en exergue par l'Évaluation Environnementale.

Ces richesses peuvent être mises en péril par une fréquentation anarchique et particulièrement importante aux abords du lac.



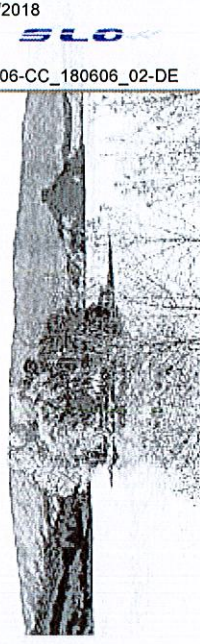
L'objectif de la Commune est de gérer la fréquentation par la mise en œuvre d'une stratégie globale d'accueil de la population résidente, saisonnière ou événementielle.



L'essentiel des dispositions du PLU sera de réserver des emplacements pour concrétiser les choix de la Commune visant à encadrer la fréquentation : création de sentiers balisés, d'aires de stationnement, de « centralités » aux abords des « noyaux habités » pour tenter de limiter les usages sur le reste du rivage. ...

Par ailleurs la Commune déplore l'absence de « reconnaissance » (fuite de représentation graphique dans le cadastre) des « îles », dont la plus grande est surnommée par les celtois « L'île », qui disparaissent au gré du marnage.

Cette « reconnaissance » semble importante dans la mesure où les morceaux de terre émergés font l'objet d'une fréquentation « sauvage ».



Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

SLO

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

## ORGANISER LES DÉPLACEMENTS

Dans l'optique d'encadrer la fréquentation, l'organisation des déplacements et la création des équipements associés constituent les « leviers » majeurs.

*Favoriser les déplacements piétons dans le village et pour y accéder*

**Au Village, la reconstruction offre l'opportunité d'une réorganisation de la circulation et du stationnement** qui est traduite dans le projet « opérationnel » de la Commune (schéma d'aménagement de l'OAP du Village).

**La circulation dans l'enceinte bâtie sera quasi - intégralement piétonne** (circulation motorisée exceptionnelle pour les habitants).

**Du stationnement en périphérie sera exclusivement réservé aux habitants et aux besoins des activités.** Il sera assuré grâce à la création de petites poches, qui seront traitées qualitativement.

Ces petites aires de stationnement se substitueront à l'actuel parking de « l'Amaredeu » qui sera reconverti.

Les visiteurs et les touristes auront à leur disposition 2 aires de stationnement localisées d'une part entre le village et le Mas de Riri et d'autre part au « Col » près de la Chapelle. Elles seront accessibles depuis le village par des chemins à aménager (Emplacements Réservés potentiels).

Cette mesure sera mise en place pour le public moins averti. La Commune affirme aussi sa volonté d'agir dans le sens de la préservation de la circulation motorisée par la provision de l'aménagement d'aires de stationnement pour les vélos et la création de chemins à vélo voire d'enclos ou points d'attache pour les chevaux.



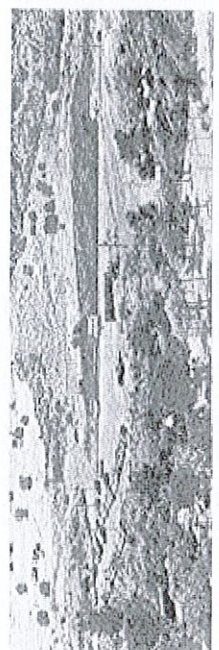
Source dessin : Collet, Salsogou

*Organiser l'accessibilité dans la baie et au hameau des Vailhès*

La reconstruction générale de la baie des Vailhès (dans le cadre de projet de requalification) avec la délocalisation du parking en retrait du rivage, la création d'entrées lisibles du site et du camping, l'affirmation des vocations des espaces et la matérialisation de cheminements « doux » seront de nature à modifier les usages et à « canaliser » la fréquentation. A cela s'ajoute la fermeture programmée par le Conseil Général du chemin de desserte du hameau des Vailhès aux touristes en période estivale.



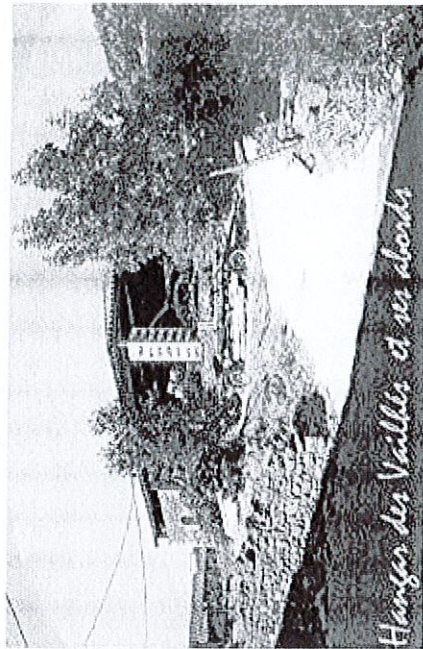
**Dans ce contexte la Commune pourra prévoir le cas échéant dans le PLU des emplacements réservés** (en vue d'une acquisition par elle-même ou plus probablement par une collectivité ou organisme supra-communal) susceptibles de servir la politique mise en œuvre pour la favorisation du recours aux modes de déplacements « doux » : création de sentiers le long du rivage vers le village en longeant le Cèbriou, vers l'Est au Sud et au Nord du camping, vers le hameau des Vailhès, ...



Par ailleurs au hameau des Vailhès, la Commune est confrontée à une problématique en matière de stationnement et de fréquentation.

Elle souhaite donc utiliser dans le PLU des dispositifs qui favoriseront sa réorganisation et participeront à sa restructuration (Cf Axe n°1 « Structurer le hameau des Vailhès »).

L'interdiction de l'accès des véhicules motorisés aux habitants au sein du hameau des Vailhès, un moment envisagé, n'a pas été retenue faute de faisabilité.



En effet cette solution n'apparaît pas adéquate (les habitants ne disposent pas de garage, aucun emplacement de taille suffisante et présentant une localisation pratique n'a été identifié pour la création d'une aire de stationnement).

Les abords de la bâtisse au centre du hameau pourraient faire l'objet de la création d'un espace public rudimentaire qui pourrait prendre la forme d'une placette avec une fontaine, arbres et quelques bancs, par exemple.

En plus de ses propriétés, la Commune a mis en place des emplacements réservés entre certaines propriétés pour « garantir » une « perméabilité » piétonne au chemin principal de desserte du hameau à réaménager. Elle souhaite éviter la réalisation de portails et de murs.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE



Améliorer et conforter les modes de déplacements « doux » et le recours aux transports « en commun »

Le « document d'orientations et plan d'action » du Schéma de développement et de gestion des déplacements réalisé par le SMGS préconise la mise en place d'un schéma directeur des modes doux pour servir son objectif « Favoriser les alternatives à la voiture pour accéder et se déplacer dans le site ».

Outre les actions précédemment citées (au village, à la baie et au hameau des Vailhès), la Commune veut concrétiser cette politique supra-communale sur le reste de son territoire.

**La Commune prévoit l'amélioration de l'intégration paysagère des aires de stationnement existantes (ou leur délocalisation comme par exemple au village), la création de nouvelles (entre le village et le Mas de Riri et au « col » près de la RD148) et évaluera l'opportunité de la création de liaisons « douces » encadrées.**



Le Président certifie acte et minute qui ont été déposés pour être de portée un délai de 2 mois



La responsabilité de la présente rédaction de cet acte de délibération peut être invoquée en recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans le cadre de la présente notification.

**Des travaux sont envisagés le long de la RD148 entre Octon et Celles puis vers la baie des Vailhès** afin de réaliser une piste consacrée aux modes de déplacements « doux » (aujourd'hui voitures et cyclistes se partagent la chaussée). La faisabilité technique est à l'étude car la route est étroite et dangereuse notamment sur le petit tronçon qui concerne Celles.

**La Commune restera attentive à l'avancée du projet et pourra le cas échéant prévoir, en accord avec le Conseil Départemental gestionnaire de la route, des emplacements voués aux aménagements.**

Avec le projet de fermeture du Conseil Départemental de la route de desserte des Vailhès, il n'y aurait donc plus de transport motorisé (même électrique) en période estivale, l'utilisation d'un transport hippomobile est envisagée.

L'initiative s'inscrit également dans le cadre de la protection des espaces « naturels ».



Chemin sur l'Auvergne



Potentiel pour les déplacements

La Commune est dotée d'un réseau de chemins et sentiers, dont certains sont agréés par la Fédération de Randonnée Pédestre, passent le long des berges, sur le flanc du relief ou sur le plateau de l'Auvergne et offre ainsi une grande variété d'itinéraires et un potentiel important pour servir la politique en faveur des circulations alter-mobles.

**En matière de desserte par les transports collectifs, la délocalisation de l'arrêt de bus (ligne 301 de Hérault Transport) est programmée à la baie des Vailhès. La Commune souhaite qu'un arrêt soit mis en place pour le village et le hameau du Mas de Riri (une étude est en cours). Le ramassage scolaire est déjà assuré au village et pourra s'inscrire dans le cadre de projet de réorganisation de la circulation avec l'aménagement du dépose-minute.**

Par ailleurs la Commune envisage la possibilité de favoriser le principe « d'auto-partage » au village notamment dans l'optique de limiter les besoins en stationnement.



Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

SLO

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

Il s'agit ici de se soucier de l'aménagement potentiel des rives du lac qui constitue le « trait d'union » entre Terre & Lac.

La Commune envisage la mise en place de secteurs dans le PLU (N) qui pourraient accueillir des équipements « légers ». Ces secteurs seraient cantonnés aux abords des « noyaux habités » (Mas de Riri, Village, Vallières) et de Notre Dame de Clans.

La réglementation sur les équipements permis s'inspire de celle de la Loi Littoral. Il s'agit d'équipements susceptibles d'améliorer l'utilisation et la gestion du site tout en assurant sa conservation, sa protection et sa mise en valeur. Ils pourraient servir l'opportunité de relier parties Ouest et Est du territoire cellois par le biais d'un transport nautique. Les futurs équipements des rives du lac devront nécessairement prendre en compte les flux du mariage.

D'autres liaisons et escales pourraient être envisagées sur tout le pourtour du lac (bases nautiques de Liausson, d'Octon, secteur de « plage » entre Rouens et Sure avec le projet d'insertion paysagère du parking « Les Plos »).

Bien qu'il ne s'agisse que d'un projet, qui plus est dépendant d'un aménagement aujourd'hui non déterminé, La Commune souhaiterait anticiper sur cette opportunité en ménageant la possibilité de créer les équipements « légers » nécessaires.

Les riverains s'engagent sous sa responsabilité le caractère exécutoire de ce acte et la forme que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Mantes la Rivière dans un délai de trois mois à compter de la présente publication.

Les arguments pour la mise en œuvre de ce projet sont les suivants :

- alternative à la voiture avec l'opportunité d'offrir le moyen de réaliser différents itinéraires ludiques autour du lac avec l'emploi de plusieurs types de déplacements complémentaires (randonnée, vélo, VTT, cheval, ...)
- découverte unique et exceptionnel du lac et de ses rives avec de nouvelles perceptions
- mutualisation des moyens et infrastructures avec d'autres besoins (surveillance par les pompiers, projet de création d'un poste de « garde vert » pour assurer un contrôle des usages dans le site toute l'année, ...)
- opportunité dans l'éventualité de l'accueil d'une entreprise au village dont l'activité serait consacrée à la création d'un moyen de navigation écologique
- action symbolique de liaisons directes des communes du Sologno entre rives Nord et Sud et de « réconciliation » avec le lac : « aller tout droit et mettre à profit la présence du lac »



### ACCUEILLIR DE LA POPULATION ET DES ACTIVITÉS

Résoudre la problématique de l'AEP et de l'assainissement

Le Commune rencontre des problèmes d'Alimentation en Eau Potable (AEP) et de traitement des Eaux Usées. Elle a réalisé de nombreuses études et entrepris de nombreuses démarches et travaux pour y remédier (schéma directeur d'assainissement, adhésion en 2013 au Syndicat intercommunal des Eaux du Loisévois et projet de raccordement, réalisation de réseaux, ...).

Elle attache une grande attention à la localisation, la conception et l'intégration paysagère des équipements (études paysagères, stations de traitement des Eaux Usées respectueuses du site et de « l'environnement », large concertation avec les services de l'Etat et les professionnels, ...).

Par ailleurs, la localité des réseaux (électriques, eaux, assainissement, numériques, téléphoniques) seront enterrés lors des travaux d'aménagements sur le village, sur les Hameaux des Vallières et du Mas de Riri.

### Gérer l'eau

Conscience de la valeur que représente l'eau, la Commune veut optimiser la gestion du pluvial en limitant les conséquences des écoulements par fortes précipitations (érosion de la ruffe, dégradation des chemins, affouillements des sous-bassements des constructions) en canalisant l'eau par des aménagements empierrés.

Elle compte également favoriser la mise en place de cellule sur la gestion de l'eau en général.

La Commune devrait bénéficier de l'appui et de l'aide particulière DREAL et de l'Agence de l'Eau sur cette thématique.

• Limiter la consommation d'espace naturels

La Commune veut limiter la consommation d'espaces naturels, seules des « extensions mesurées » seront programmées exclusivement au village d'une part pour affirmer sa forme de « Saint-Jacques » et d'autre part pour offrir des potentialités d'activités économiques. La consommation d'espace n'exce 50000 m<sup>2</sup>.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018  
 Reçu en préfecture le 07/06/2018  
 Affiché le 13/06/2018

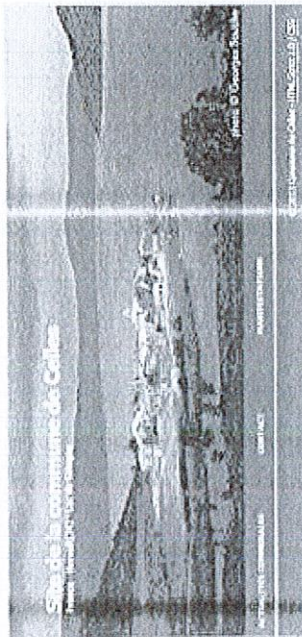
ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE

Offrir les capacités de communication numérique à débit suffisant pour répondre aux besoins de: activités

**Pour accroître la qualité et l'accès aux télécommunications numériques**, la Commune a installé une antenne satellite qui diffuse sur la quasi totalité de son territoire.

La commune souhaite améliorer les outils d'échanges communaux (site officiel): création d'un blog ou forum d'échanges, mise à disposition de données numériques et échanges avec la population, ...).

Un bâtiment qui serait dédié à l'hébergement des entreprises (notamment pour du télétravail) pourrait centraliser les services et équipements utiles à la concrétisation d'actions publiques.



Optimiser la gestion de la collecte, le traitement et de la valorisation des déchets

Le hameau du Mas de Riri et le camping des Vailhès ont des équipements de collecte de proximité. Le hameau des Vailhès est quant à lui dépourvu de point de collecte (dépôt des déchets au camping).

La commune veut améliorer l'intégration paysagère des équipements existants notamment dans le cadre de la reconstruction du village et reconsidérer les points d'apports.

L'orientation des déchets est un objectif de la Commune. Pour limiter les déplacements pour la collecte et le traitement et donc l'émission de CO2 à Effet de Serre. La valorisation des déchets (notamment sur place pourrait intéresser la production de compost (pour le potager) ou l'alimentation d'animaux. Des bacs de compostage ont été mis en place sur le hameau du Mas de Riri.

Recourir aux énergies renouvelables et aux constructions à énergie positive

**La Commune veut promouvoir et encourager l'utilisation des énergies renouvelables**. Le chantier de reconstruction du Village offre une opportunité de bâtiments conçus autonomes en énergie.

**La Commune veut évaluer toutes les opportunités qui se présenteront pour favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables**: solaire (préconisations de la « Charte paysagère du Salgot »), géothermie, éolien, ... ainsi que l'orientation vers des maisons vertueuses pour l'environnement (isolation, mode de construction, ...).

Prendre en compte le marnage

La détermination du marnage impactera la provision d'éventuels équipements et aménagements associés à la présence du lac.

Elle aura également une incidence sur le paysage et « l'environnement » en général.

**La Commune restera attentive aux décisions prises en matière de détermination du marnage tout au long de l'élaboration du PLU.**



Source dessin :  
Rapport de mission de  
Paysagiste-Conseil  
sur le territoire paysagère de  
la commune de Salgot  
du 04/06/2014  
Agnès PEYRE  
Source des photos: photos prises  
à l'initiative de la commune



Source dessin :  
Rapport de mission de  
Paysagiste-Conseil  
sur le territoire paysagère de  
la commune de Salgot  
du 04/06/2014  
Agnès PEYRE  
Source des photos: photos prises  
à l'initiative de la commune



Envoyé en préfecture le 07/06/2018  
Reçu en préfecture le 07/06/2018  
Affiché le 13/06/2018  
ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE





## PERMETTRE UNE AGRICULTURE ADAPTÉE AU TERRITOIRE

L'agriculture communale a presque disparu : il ne subsiste que 2 exploitants recensés en 2013. La Surface Agricole Utilisée (SAU) a enregistré une diminution d'environ 1/3 entre 2000 et 2010 et seules 2 parcelles formant un îlot d'un peu moins de 2 hectares sont encore cultivées en vigne dans le secteur de la Lergue. Le plateau autrefois cultivé en vigne est aujourd'hui complètement en friche.

La Commune a exprimé le souhait de conserver voire de redéployer l'activité agricole.

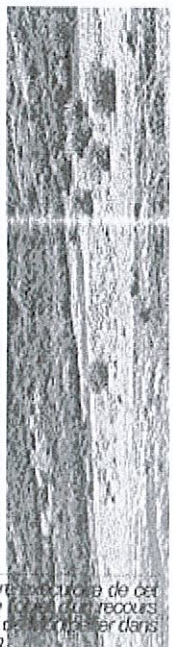
La Commune veut classer en zone A les terres laissant présager de possibilités culturales (porosités agronomiques plus importantes qu'ailleurs, topographie suffisamment plane, preuve historique de leur capacité à accueillir des cultures) et présentant une continuité spatiale. Consciente des potentialités relativement réduites de son terroir (environ 120 hectares sur le plateau et environ 10 hectares sur la rive droite de la Lergue), la Commune veut afficher,

par le classement en zone A, ce potentiel plus important sur le plateau et aux abords de la Lergue. Un temps envisagé, le classement en zone A de « lambeaux » épargnés par la mise en eau du lac a été abandonné.

La Commune reste réaliste et estime que la valorisation culturale (des classées en zone A), surtout sur le plateau, s'avèrera extrêmement très difficile (isolement relatif, « tas de cailloux », basses fréquentes, absence de ressource en eau, absence de électrique, ...).



Source : Inventaire  
Cetles, Salagou



La Commune a donc décidé par incidence de classer le reste de l'espace territorial hors des noyaux « habités » en zone N mais aussi parce qu'elle considère qu'un classement en zone naturelle y est adéquat :

- il aura le mérite de souligner le patrimoine naturel reconnu
- l'espace non habité et non cultivé évolue vers un espace « naturel » à entretenir
- la Commune juge que la définition de zone « naturelle » (« ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ») prévaut par rapport à la définition de zone « agricole » (« ... à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »)
- le classement en zone « naturelle » n'empêchera pas une potentielle exploitation agricole et/ou pastorale.



Outre l'aspect économique qu'il peut revêtir, le pastoralisme constitue un enjeu majeur en termes de gestion de l'espace (debroussaillage, prévention du risque incendie, ...), de paysage et donc de préservation de la qualité du cadre de vie. Il représente un enjeu avéré et fort en termes de biodiversité mis en exergue par l'Evaluation Environnementale.

La Commune veut s'impliquer pour aider ce type d'activité en portant une attention particulière au foncier, aux besoins des bergers en place et projets potentiels.

Pour autant, elle ne veut pas autoriser la constructibilité agricole dans toute la zone A pour se prémunir de risques de dérives. Elle veut définir des lieux stratégiques, opportuns et ciblés.



Par le redéploiement de l'agriculture et notamment d'une hypothétique remise en culture sur le plateau de l'Auverne la Commune réussirait à remplir en grande part son objectif de préservation et de mise en valeur de « l'environnement » (une mosaïque opportune de milieux : vignes, labour, prairie arbutives voire arborescentes, haies et murets, à s'ajouteraient les bienfaits éventuels du pastoralisme agricole probablement raisonnée).

De la même manière le redéploiement agricole sur le territoire droit de la Lergue, étroit entre boisement du versant l'Auverne et formations nivales de la rivière, offre complémentarité de milieux.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le 13/06/2018

UPL

ID : 034-200017341-20180606-CC\_180606\_02-DE



	Notre Dame des Clans		Elevage équin
	Aire de stationnement		Pastoralisme ovins
	Projet d'aire de stationnement visiteurs		Pastoralisme aux abords du lac
	Aire de stationnement (hors Commune)		Lac du Salagou
	Aire de stationnement (hors Commune)		Propriétés communales
	Camping		Grande île
	Camping et/ou caravanning "sauvages"		Plateau de l'Aouème
	Base nautique		Largue et sa ripisylve
	Canoe kayak		Rive "cultivée" de la Largue
	Planche à voile		COMMUNE
	Baignade		Route principale
	Pêche		Route de second ordre
	VTT		Chemin
	Randonnée équestre		Renforcement des liens grâce à l'organisation des déplacements "doux"
	Randonnée pedestre		Lieux surtout concernés par l'axe n°1
	Parapente		Lieux surtout concernés par l'axe n°2

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS ET LARZAC

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

numéro  
CC\_191017\_04

L'an deux mille dix neuf, le dix-sept octobre,

Le Conseil communautaire, dûment convoqué le onze octobre 2019, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Jean TRINQUIER.

<b>nombre de membres</b>	
en exercice	57
présents	34
exprimés	36
<b>vote</b>	
pour	36
contre	0
abstention	0

Présents :

Jean TRINQUIER, Pierre LEDUC, Sonia ARRAZAT, Jean-Paul PAILHOUX,  
Valérie ROUVEIROL, Jean-Luc REQUI, Anne-Marie FABRE, Jean-Noël MALAN.  
Fadilha BENAMMAR KOLY, Joëlle GOUDAL, Daniel FABRE, Bernard GOUJON,  
Jacky POUJOL, Gérard OLLIER, Ali BENAMEUR, Bernadette TRANI, Ludovic CROS.  
Sébastien ROME, Gilles MARRES, Ahmed KASSOUH, David DRUART,  
Sandrine MINERVA, Gérard LOSSON, Aline SERRES,  
Françoise WALTER MARTIN DUPONT, Isabelle MACEDO, Damien ROUQUETTE,  
Jean-Pierre ARSON, Michel ABRIC, Jean-Charles BOUSQUET, Denis SAVIN,  
Daniel VALETTE, Eugène CAVAILLÉ, Jean BARRAL

Absents avec pouvoirs :

Gaëlle LÉVÊQUE à Pierre LEDUC, Roland BOISSIÈRE à Valérie ROUVEIROL

Absents :

Daniel GUIBAL, Nathalie BOUDOU, Pierre COSTES, Alain VIALA,  
Claire VAN DER HORST, Valérie OLIVER, Marie-Laure VERDOL, Karim CHAOUA,  
Pierre DELON, Frédéric ROIG, Didier MACHI, Jean-Paul AGUSSOL,  
Suzy MALIVER-CHICLER, Françoise OUVIER, Christophe DUVIOL, Eric CAVALIER,  
Pierre-Paul BOUSQUET, Philippe BERLENDIS, Bernard VIDAL, José POZO,  
Philippe BRIATTE

<b>OBJET :</b>	<b>ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CELLES</b>
----------------	--

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-9, L153-14, L153-16 et L153-17,

**VU** l'arrêté préfectoral du 16 juin 2016 modifiant les statuts de la communauté de communes Lodévois et Larzac, transférant la compétence en matière de PLU,

**VU** la Charte de gouvernance validée en Conseil communautaire du 23 juin 2016 et modifiée le 25 juillet 2016,

**VU** la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Celles, pris en Conseil municipal le 6 août 2012,

**VU** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'est tenu au sein du Conseil municipal de Celles le 26 avril 2018,

**VU** la délibération n°CC\_CC\_180606\_02 du Conseil communautaire du 6 juin 2018 relative au débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Celles,

**VU** la délibération du Conseil municipal de Celles du 2 septembre 2019 tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de PLU et donnant son accord à la communauté de communes pour poursuivre la procédure en application de l'article L153-9 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que la Communauté de communes Lodévois et Larzac est compétente en matière de PLU depuis le 16 juin 2016, et qu'il lui appartient de décider de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU après accord de la commune conformément à l'article L153-9 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que la commune de Celles a engagé l'élaboration de son PLU le 6 août 2012 et qu'un débat sur les orientations générales s'est tenu en Conseil communautaire le 6 juin 2018,

**CONSIDÉRANT** que le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation définie dans la délibération de prescription et décidé d'arrêter le projet de PLU en date du 2 septembre 2019,

**CONSIDÉRANT** que le projet de PLU de Celles doit être arrêté et le bilan de la concertation doit être tiré en conseil communautaire avant de transmettre le projet de PLU pour avis aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes, organismes et associations agréées qui en font la demande,

Monsieur le Président propose au Conseil communautaire d'arrêter le PLU de la commune de Celles et de tirer le bilan de la concertation.

**Qui l'exposé de Joëlle GOUDAL et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- **ARTICLE 1 : PREND ACTE** du bilan de la concertation tiré en Conseil municipal du 2 septembre 2019,

- **ARTICLE 2 : PRÉCISE** que la concertation s'est déroulée comme suit :

Moyens d'information utilisés :

Affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU pendant toute la durée des études

Articles dans la presse et émission de radio les 8 juin 2018, 28 septembre 2017 et 11 septembre 2019

Réunions publiques avec la population le 24 mai 2016 et 7 janvier 2019

Mise à disposition d'un dossier explicatif du projet de PLU en mairie

Moyens offerts au public de s'exprimer et engager le débat :

Un questionnaire envoyé aux habitants des Vailhès le 22 mai 2017 sur l'aménagement du hameau avec  
Une présentation du projet d'OAP sur le hameau.

Permanences du Maire à la demande des habitants à la suite des conseils municipaux à 17h30 le premier lundi de chaque mois (trois permanences se sont tenues les 7 octobre 2014, 1er juillet 2019 et 2 septembre 2019)

- **ARTICLE 3 : TIRE** le bilan de la concertation,

- **ARTICLE 4 : PREND ACTE** de la délibération du Conseil municipal de Celles en date du 2 septembre 2019 décidant d'arrêter le projet de PLU et de donner son accord à la Communauté de communes Lodévois et Larzac pour poursuivre la procédure d'élaboration du PLU,

- **ARTICLE 5 : ARRÊTE** le projet de PLU de la commune de Celles tel qu'il a été transmis via la note de synthèse par lien de consultation :

<https://drive.lodevoisetlarzac.info/nextcloud/index.php/s/yooXPPCGnPZJYmF>

- **ARTICLE 6 : PRÉCISE** que le projet de PLU sera communiqué pour avis :

- A l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme,
- Aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés,
- Aux présidents d'associations agréés qui en feront la demande,

- **ARTICLE 7 : PRÉCISE** qu'à l'issue du délai laissé aux personnes publiques associées pour émettre leurs avis, une enquête publique sera organisée

- **ARTICLE 8 : DIT** que la présente délibération sera transmise au service du contrôle de légalité

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an susdits et ont les délibérants signé au registre,  
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Le Président,  
Jean TRINQUIER

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.*

République française

DEPARTEMENT de l'HERAULT  
MAIRIE DE CELLES

Séance du lundi 02 septembre 2019

Date de la convocation: 26/08/2019

Membres en exercice : 5

*L'an deux mille dix-neuf et le deux septembre à 14 heures 00, l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Joëlle GOUDAL, Maire.*

Présents : 5

Votants: 5

**Présents :** Joëlle GOUDAL, Nicole BOSSI, Christine GARCIN, Mireille NOUGARET, Lydie PIEGAY

**Représentés:**

**Excusés:**

**Absents:**

**Secrétaire de séance:** Christine GARCIN

**Objet: Arrêté du PLU - 2019\_047**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-14, L153-14, L153-16 et L153-17,

Vu la délibération du conseil municipal du 06 aout 2012 prescrivant l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation.

Vu la délibération du conseil municipal du 26 avril 2018 actant de débat qui s'est tenu relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Vu la délibération du conseil communautaire du 31 mai 2018 actant de débat qui s'est tenu relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Vu Préfectoral du 16 juin 2016 modifiant les statuts de la communauté de commune Lodévois et Larzac, transférant la compétence en matière de PLU.

Vu la charte de gouvernance validée en conseil communautaire le 23 juin 2016 et modifié le 25 juillet 2016,

Considérant que le conseil municipal a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme le 6 aout 2012,

Considérant que les débats sur le PADD qui se sont tenus respectivement les 26 avril 2018 en conseil municipal et 31 mai 2018 en conseil communautaire

Considérant que la concertation prévue dans la délibération de prescription du PLU a été réalisée,



Considérant que la Communauté de Commune Lodévois et Larzac est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 16 juin 2016, et qu'il lui appartient de décider de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU après accord de la commune conformément à l'article L153-9 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'il y a lieu d'arrêter le projet de PLU, et tirer le bilan de la concertation et de donner accord à la CCL&L de poursuivre la procédure pour l'approbation du PLU

Le conseil municipal,

Après avoir délibéré le conseil municipal :

- ARRETE le projet de PLU
- TIRE le bilan de la concertation

Moyens d'information utilisés :

Affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU pendant toute la durée des études nécessaire

Article spéciale dans la presse et émission de radio publié le 08 juin 2018, le 28 septembre 2017 et le 11 septembre 2019

Réunion publique avec la population le 24 mai 2016 et le 7 janvier 2019

Un dossier de disponible en mairie

Moyens offert au public de s'exprimer et engager le débat

Un questionnaire envoyé aux habitants des Vailhès le 22 mai 2017 sur l'aménagement du hameau avec une présentation du projet d'OAP sur le hameau

AUTORISE la CCL&L à poursuivre la procédure d'élaboration du PLU en application de l'article 153-9 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Le Maire

Joëlle GOUDAL



*République française*  
*DEPARTEMENT de l'HERAULT*  
*MAIRIE DE CELLES*

**Séance du jeudi 13 avril 2023**

---

Date de la convocation: 27/03/2023

**Membres en exercice : 6** *L'an deux mille vingt-trois et le treize avril à 10 heures 00, l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Joëlle GOUDAL, Maire.*

**Présents : 5**

**Votants: 5**

**Présents :** Joëlle GOUDAL, Christine GARCIN, Nathalie BENOUDIZ, Vincent COURTEAUX, Tom BRIERE

**Représentés:**

**Excusés:** Aline DELFOSSE

**Absents:**

**Secrétaire de séance:** Nathalie BENOUDIZ

---

**Objet: Validation du PLU - 2023\_012**

- Vu** le code général des collectivités territoriales,
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L 153-9, L153-21 et R153-20 et suivants,
- Vu** la délibération du conseil municipal de Celles en date du 6 aout 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 16 juin 2016 modifiant les statuts de la Communauté de Communes Lodévois & Larzac, transférant la compétence en matière de PLU,
- Vu** la Charte de gouvernance validée en conseil communautaire du 23 juin 2016 et modifiée le 25 juillet 2016 et le 12 novembre 2020,
- Vu** les débats portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en conseil municipal le 26 avril 2018 et en conseil communautaire le 6 juin 2018,
- Vu** les délibérations arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation en conseil municipal de Celles le 2 septembre 2019 et en conseil communautaire le 17 octobre 2019,
- Vu** l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac en date du 20 juillet 2020 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté sur la période allant du 24 août 2020 au 28 septembre 2020,
- Vu** le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 11 novembre 2020,
- Vu** les avis des services consultés,
- Vu** les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme, corrigées afin de tenir compte des réserves des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur

**Considérant** que le projet de PLU a été corrigé pour tenir compte des observations des personnes publiques associées et de remarques issues de l'enquête publique,

**Considérant** qu'il est proposé au conseil municipal de valider le PLU modifié et de donner accord à la CCL&L pour la poursuite de la procédure,



**PREND ACTE** des modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'enquête publique et aux réserves formulées par les personnes publiques associées sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté. Ces modifications sont décrites dans le document annexé à la présente délibération

**VALIDE** les pièces du Plan Local d'Urbanisme

**DONNE** accord à la communauté de communes Lodévois et Larzac pour la poursuite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Celles



Madame Le Maire,

Joëlle GOUDAL

Fait et délibéré à CELLES, le jour, mois et an que dessus  
Le Maire  
Joëlle GOUDAL





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS ET LARZAC

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

numéro
CC_230615_10

L'an deux mille-vingt trois, le quinze juin,

Le Conseil communautaire, dûment convoqué le neuf juin deux mille vingt-trois, s'est réuni en session, salle du conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Jean-Luc REQUI.

<b>nombre de membres</b>	
en exercice	59
présents	34
exprimés	50
<b>vote</b>	
pour	46
contre	0
abstention	4

#### Présents :

Joëlle GOUDAL, Martine BAÏSSET, Jean-Paul PAILHOX, Claire VAN DER HORST, Jérôme VALAT, Sonia ROMERO, Jean TRINQUIER, Bernard GOUJON, Daniel FABRE, Gaëlle LEVEQUE, Jean-Marc SAUVIER, Nathalie ROCOPLAN, Ludovic CROS, Fadiha BENAMMAR KOLY, David BOSC, Ali BENAMEUR, Monique GALEOTE, Marie-Laure VERDOL, Nathalie SYZ, Joana SINEGRE, Valérie ROUVEIROL, Félicien VENOT, Jean-Luc REQUI, Michel ABRIC, Jean-Christophe COUVELARD, Clément THERY, Pierre-Paul BOUSQUET, Isabelle PERIGALT, Alain FALCOU, Chantal BASCOUL, Bertrand SONNET, Francis NORMAND, Claudine FRONTIN, Alain CARLES.

#### Absents avec pouvoirs :

Véronique VANEL à Sonia ROMERO, Jean Michel BRAL à Jérôme VALAT, Jérôme CLARISSAC à Jean TRINQUIER, Izia GOURMELON à Gaëlle LEVEQUE, Gilles MARRES à Fadiha BENAMMAR KOLY, Didier KOEHLER à Jean-Marc SAUVIER, Fatiha ENNADIFI à Monique GALEOTE, Damien ALIBERT à Nathalie ROCOPLAN, Isabelle PEDROS à David BOSC, David DRUART à Ludovic CROS, Ahmed KASSOUH à Marie-Laure VERDOL, Damien ROUQUETTE à Joana SINEGRE, Françoise OLIVIER à Martine BAÏSSET, Sophie PRADEL à Pierre-Paul BOUSQUET, Daniel VALETTE à Jean-Luc REQUI, Bernard JAHNICH à Jean-Christophe COUVELARD.

#### Absents :

Michel COMBES, Alain VIALA, Jean-Paul AGUSSOL, Claude LAATEB, Magali STADLER, Christian RICARDO, Frédéric ROIG, Guy LEMAIRE, Philippe BERLENDIS.

<b>OBJET :</b>	<b>Approbation du plan local d'urbanisme de la Commune de Celles</b>
----------------	--

**VU** le Code de l'urbanisme et en particulier, les articles L151-1 et suivants, L 153-9, L153-21 et R153-20 et suivants,

**VU** la délibération du Conseil municipal de Celles en date du 6 août 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de concertation,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2016-I-614 du 16 juin 2016 portant modification des statuts de la Communauté de communes Lodévois et Larzac, suite à la prise de la compétence PLU,

**VU** les délibérations n°CC\_20151217\_008 du Conseil communautaire du 17 décembre 2015, relative à la charte de gouvernance définissant les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes

*Je certifie, sous ma responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois, à compter de la notification : le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

membres dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal et n°CC\_20160623\_03 du Conseil communautaire du 23 juin 2016, relative à l'approbation de la charte de gouvernance définissant les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes membres dans l'exercice de la compétence PLU, modifiées par la délibération n°CC\_20160725\_004 du Conseil communautaire du 25 juillet 2016 et par la délibération n°CC\_201112\_09 du Conseil communautaire du 12 novembre 2020,

**VU** les délibérations du Conseil municipal de la Commune de Celles du 26 avril 2018 et n°CC\_180606\_02 du Conseil communautaire du 6 juin 2018, relatives au débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

**VU** les délibérations du Conseil municipal de la Commune de Celles du 2 septembre 2019 et n°CC\_191017\_04 du Conseil communautaire du 17 octobre 2019, relatives à l'arrêt du PLU et tirant le bilan de la concertation,

**VU** l'arrêté du Président n°CCAR\_200720\_015 du 20 juillet 2020 relatif à l'ouverture de l'enquête publique portant sur le PLU de la Commune de Celles, sur la période allant du 24 août 2020 au 28 septembre 2020,

**VU** le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 11 novembre 2020,

**VU** les avis des services consultés,

**VU** les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme, corrigées afin de tenir compte des réserves des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, telles que présentées dans le document annexé à la présente délibération,

**VU** la délibération du conseil municipal de Celles en date du 13 avril 2023 validant les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme et donnant accord à la Communauté de communes Lodévois et Larzac pour la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU de Celles,

**CONSIDÉRANT** que les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme corrigées sont mises à disposition par voie dématérialisée dans le dossier de convocation du Conseil disponible dans l'ordre du jour associé à la convocation,

**Où l'exposé de Valérie ROUVEIROL et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

- **ARTICLE 1 : PREND ACTE** des modifications apportées au projet de PLU de la Commune de Celles suite à l'enquête publique et aux réserves formulées par les personnes publiques associées sur le PLU arrêté, ces modifications étant décrites dans le document annexé à la présente délibération,

- **ARTICLE 2 : PREND ACTE** de la délibération du Conseil municipal de la Commune de Celles donnant l'accord à la Communauté de communes Lodévois et Larzac de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU,

- **ARTICLE 3 : APPROUVE** le PLU de la Commune Celles disponible dans son intégralité par voie dématérialisée dans le dossier de convocation du Conseil disponible dans l'ordre du jour associé à la convocation et décrit dans le résumé non technique annexé à la présente délibération,

- **ARTICLE 4 : PRÉCISE** que la présente délibération :

- fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes Lodévois et Larzac et en mairie de Celles,
- sera transmise à Monsieur le Préfet,
- la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

Accusé de réception en préfecture  
34-200017341-20230615-lmc14577-DE-1-1  
Date de télétransmission : 16/06/23  
Date de réception préfecture : 16/06/23

- **ARTICLE 5 : PRÉCISE** que le dossier de PLU approuvé est tenu à disposition du public au siège de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac et à la mairie de Celles aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément aux articles R153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- **ARTICLE 6 : PRÉCISE** que le dossier de PLU ainsi que les délibérations seront versées sur le Géoportail de l'urbanisme, conformément aux articles L153-30 et R 153-18 du Code de l'Urbanisme,

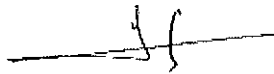
- **ARTICLE 7 : PRÉCISE** que la commune n'est pas couverte par un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) approuvé, la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission en préfecture dans les conditions prévues aux articles L153-24 et L153-25 du Code de l'Urbanisme,

- **ARTICLE 8 : AUTORISE** le Président, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents y afférents,

- **ARTICLE 9 : DIT** que le présent acte sera inscrit au registre des actes et sera transmis au service du contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an susdits et ont les délibérants signé au registre,  
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Le Président,  
Jean-Luc REQUI



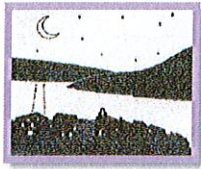
Signé électroniquement par:

Tableau des modifications faites suite aux retours des personnes publiques associées et de l'enquête publique

N°	Nature	Thème	Synthèse du contenu	Modifications pour approbation
1	Réserve	Campings	Le règlement NI des 2 campings doit être modifié afin de n'autoriser que les constructions admises par les articles L111-4 et L122-13 du CU (pas de constructions nouvelles destinées à l'habitation et nécessaires au fonctionnement des campings)	Règlement modifié.
2	Réserve	Campings	Par ailleurs, la délimitation de la zone NI devra être corrigée éventuellement sur la base des périmètres des campings autorisés : environ 5 hectares au lieu des 6,8 du projet. Le PLU définit en NL un secteur plus important en surface que celui autorisé, sauf à démontrer qu'un PA autorisé entre-temps.	Les périmètres factuels des campings ont été zonés, ce qui a été accepté par les services de l'Etat lors de la réunion d'arbitrage, sous réserve de non constructibilité.
3	Réserve	Campings	Prendre en compte l'avis ministériel du 14 janvier 2013 sur l'étude de requalification du pôle touristique de la baie des Vailhès qui avait validé un nombre de 10HLL.	La rédaction se conforme et souhaite s'en tenir au 4° de l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme qui prévoit que dans ce cas, « le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas »
4	Réserve	Campings	L'extension d'un camping doit obtenir un avis favorable de la CDNPS (R111-33 du CU) (site classé)	Lors de la réunion du 10/07/2020 entre la commune, la CCLL, l'UDAP, la Dréal, la DDTM et la Sous-préfecture, le périmètre des zones NI a été validé sur la base du périmètre actuellement utilisé des deux campings. Lors de cette réunion, le principe de non durcissement du camping des Vailhès a été exposé (c'est à dire sans constructions nouvelles, ni ajout de HLL).
5	Réserve	Campings	Le règlement d'urbanisme de la zone Nr autorise les pontons, passerelles et les « équipements légers » en lien avec une activité nautique du lac, notamment les équipements visant à permettre la mise en place du cabotage sur les rives du lac sous conditions. Cette rédaction devra être modifiée conformément aux dispositions de l'article L 122-13 qui précise que seuls les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade et des sports nautiques sont autorisés. La notion « d'équipements légers » devra être supprimée car non encadrée réglementairement.	Le règlement a été repris pour être strictement conforme avec le code de l'urbanisme.
6	Réserve	Campings	La délimitation de 7 secteurs NR apparaît importante. Il serait opportun de limiter ces secteurs "aux noyaux habités" et maintenir le reste des berges inaccessibles.	La diminution des zones Nr est actée, avec la suppression de la zone en contrebas de la chapelle Notre Dame de Clans.
7	Réserve	Campings	Prendre en compte les attentes de l'opération grand site	Les fiches-actions sont citées dans le rapport de présentation.
8	Réserve	Risque inondation	Prendre en compte l'AZI : report sur zonage et inconstructibilité	L'AZI est reporté à titre indicatif sur le plan de zonage.
9	Réserve	Risque inondation	Prendre en compte le réseau hydrographique en appliquant un recul inconstructible de 20m de part et d'autre des cours d'eau.	Pris en compte dans le règlement et le zonage.
10	Réserve	Salagou	Modifier le règlement sur le secteur du déversoir : "aucune construction nouvelle ou extension, aucun remblai ou affouillement, aucun aménagement comportant d'élément susceptible de faire obstacle aux écoulements"	Ajouté au règlement "sauf travaux nécessaires à l'amélioration des écoulements des eaux"
11	Réserve	Salagou	Reporter la côte 141,6 NGF qui doit être prise en compte pour la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable. Interdire le développement de l'urbanisation dans cette zone (zonage). Dans les secteurs déjà urbanisés, le renouvellement urbain est possible, sous réserve de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Reporter les côtes sur les zooms.	Intégré sur le plan de zonage. Légende : "Côte NGF 141,6 - report à titre indicatif"
12	Réserve	Salagou	Reporter la côte 143,75 NGF qui doit être prise en compte pour la gestion de crise. Interdire les EPR accueillant un public vulnérable. Prescrire le rehaussement des planchers.	Intégré sur le plan de zonage. Légende : "Côte NGF 143,75 - report à titre indicatif"

13	Observation ?	Celles	Réaliser au plus tôt une étude paysagère	L'étude paysagère est en cours de validation au moment de l'approbation du PLU.
14	Observation ?	Celles	Intégrer les enjeux naturalistes	Dans son projet la commune impacte très peu de zones naturelles ou agricoles, les aménagements les plus importants étant les équipements publics d'assainissement du village. Ces équipements ont donné lieu à la réhabilitation de 100 mètres linéaires de murs en pierres sèche et (à venir) la création de 50 mètres linéaires supplémentaire et l'entretien d'une prairie naturelle (champ d'épandage). Le maintien et la réhabilitation de murs et pierres sèches, et l'entretien de prairies naturelles sont deux préconisations de l'étude environnementales notamment pour le lézard ocellé.
15	Observation ?	Celles / zone AU	Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une étude paysagère intégrant les enjeux naturalistes et l'adéquation besoins/ressource en eau.	La commune va profiter de l'encadrement naturaliste du SMGS et du CEN-LR comme recommandé dans l'étude environnementale afin de répondre aux mieux aux recommandations de l'autorité environnementales. Lorsque les éléments sont présents dans l'études environnementales, ils seront intégrés aux règlements, par exemple les recommandations pour la zone Nj
16	Observation ?	Celles / AEU	Mettre à jour les annexes sanitaires / eaux usées	Annexes sanataire mises à jour.
17	Observation ?	Pluvial	Prendre en compte le SDAP	L'imperméabilisation des sols représente l'installation des toiture sur les ruines du village qui étaient déjà en partie imperméabilisées, la CCL&I considère que les enjeux du pluvial au vu des aménagements prévus sont traités de façon proportionnée. Les aménagements historiques du pluvial dans le village ont été restaurés suite aux travaux de viabilisation comme cela a été recommandé lors de la CDNPS du 12 avril 2018 sur la déclaration préalable de viabilisation.
18	Observation ?	Celles / AEP	Mettre à jour les annexes sanitaires / eau potable	- Le réseau d'eau potable a été réalisé lors du printemps 2020, les annexes sanitaires sont mises à jour. La justification du projet de développement avec les disponibilités en eaux sont en cours part l'autorité compétente (le SIEL) : « Les sources de Payrol, ressource principale du SIEL et de l'UDI de Payrol, alimentant la commune de Celles, sont en cours de régularisation.
19	Observation ?	Risque feu de forêt	Intégrer la carte d'aléa dans le diagnostic	Carte intégrée dans le diagnostic.
20	Observation ?	Risque feu de forêt	Préconisations sur le village de Celles : OLD, défense incendie, DECI...	Des réunions fréquentes sont réalisées avec le SDIS. Les préconisations définitives seront intégrées dans le PLUi.
21	Observation ?	Risque feu de forêt	Compléter le règlement A/N	Pris en compte dans les règles générales.
22	Observation ?	Risque feu de forêt	Joindre la carte des OLD	
23	Observation ?	Forêt	Intégrer des EBC (cf n°48)	Le domaine forestier du Céberoux a été intégré en EBC.
24	Observation ?	Règlement A/N	Modifier le règlement : - hauteur et emprise au sol max, - n'autoriser que les extensions d'habitations	Les extensions des constructions dans les zones A, Ap et N seront autorisées dans une limite de 30% de la surface de plancher et non de l'emprise au sol. La limite maximum de 100m2 et de la hauteur maximum de 8m seront rajoutées.
25	Observation ?	Emplacements réservés	Compléter la liste avec n°13 et n°14	Les emplacements réservés seront actualisés, il s'agit des ER 13 et 14 qui correspondent à des parcelles privées traversées par des routes / chemins publics.
26	Observation ?	Eléments de patrimoine	- intégrer la liste dans le règlement et le n° dans le zonage - ajouter ND des Clans et le lavoir de Celles - faire réf au permis de démolir (R421-18CU) - préciser les attentes réglementaires (texte cité)	Les éléments de paysage sont repérés sur le plan de zonage, et la chapelle de Notre Dame de Clans et le lavoir sont ajoutés au titre de ces éléments de paysage (L151-23° du Code de l'Urbanisme).
27	Observation ?	SUP	Clarifier la présentation, ajouter 2 SUP et faire un plan.	Une cartographie des servitudes d'utilité publique est ajoutée
28	Observation ?	Plan de zonage	Améliorer la présentation et compléter le contenu.	Le plan de zonage est complété par les Zoom à l'échelle 1/1000 des zones NI
29	Observation ?	Rapport de présentation	Nombreuses modifications, parmi lesquelles : - mettre à jour l'analyse de la consommation foncière - mettre à jour les données démo et les besoins en logements - actualiser le diag agricole - diverses mentions et rédactions à compléter...	Les données sont réactualisées à l'appui des diagnostics réalisés récemment par le SCoT et le PLUi. Les données agricoles sont actualisées avec une étude interne des usages agricoles communaux et de leurs potentiels (3.6.1 Observation a4 de chambre agriculture du 28/01/2020).

30	Observation ?	PADD	Modifications rédactionnelles et harmonisation PADD	Pris en compte.
31	Réserve	Salagou	Prendre en compte les précisions annexées concernant le Salagou (côtes, marnage, déversoir, rôle hydraulique etc...)	Cf n°10, 11, 12
32	Observation	Eau	Incohérence entre le RP et les annexes sur les captages et leurs périmètres	Les amendements du CD 34 sont ajoutés à l'étude environnementale.
33	Observation	Eau	Mentionner le PGRE 2018	Les amendements du CD 34 sont ajoutés à l'étude environnementale.
34	Observation	Tourisme	Apporter des compléments au RP : chemins rando, parking, boucles VTT, pêche, OGS et tourisme durable etc...	Les amendements du CD 34 sont ajoutés à l'étude environnementale.
35	Observation	Emplacements réservés	CF n°25 + supprimer ER 1, 10, 11 etc (qui sont déjà propriété publique).	Les emplacements réservés sont actualisés, il s'agit des ER 13 et 14 qui correspondent à des parcelles privées traversées par des routes / chemins publics.
36	Observation	Changement de destination	Evoqué dans le règlement pas pas repéré dans le zonage : harmoniser.	Retiré du règlement (pas de changement de destination)
37	Observation	Carte ENS	Carte et intitulé légende des propriétés publiques à modifier (ENS) "Propriété publique du département de l'Hérault - Espace naturel sensible"	Les amendements du CD 34 sont ajoutés à l'étude environnementale.
38	Réserve	Ressource EAU	Justifier adéquation besoins / ressource.	cf n18 / annexes sanitaires
39	Réserve	Raccordement AEP	Modifier la rédaction du règlement U/AU	Fait.
40	Réserve	Raccordement AEP	Modifier la rédaction du règlement A/N	Fait.
41	Réserve	Baignade	Ajouter dans le RP le point de baignade surveillé du Mas de Riri (p25)	Fait.
42	Observation	Diag agricole	Compléter le diag agricole : occupation des sols, dynamique socio-démo, carte du potentiel agricole, recensement des besoins/projets, desserte, irrigation, diversification et agrotourisme.	Les diag PLUi et SCoT apportent quelques éléments sur l'occupation du sol, l'irrigation, le potentiel, les projets/besoins.
43	Observation	EE	Compléter l'EE sur les incidences notables sur l'environnement (pontons, réseau AEP, cimetière...). Justifier le choix et présenter les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation. S'appuyer sur les préco de l'étude environnementale.	La commune va profiter de l'encadrement naturaliste du SMGS et du CEN-LR comme recommandé dans l'étude environnementale afin de répondre aux mieux aux recommandations de l'autorité environnementales. Lorsque les éléments sont présents dans l'études environnementales, ils seront intégrés aux règlements, par exemple les recommandations pour la zone Nj. Dans son projet la commune impacte très peu de zones naturelles ou agricoles, les aménagements les plus importants étant les équipements publics d'assainissement du village. Ces équipements ont donné lieu à la réhabilitation de 100 mètres linéaires de murs en pierres sèche et (à venir) la création de 50 mètres linéaires supplémentaire et l'entretien d'une prairie naturelle (champ d'épandage). Le maintien et la réhabilitation de murs et pierres sèches, et l'entretien de prairies naturelles sont deux préconisations de l'étude environnementales notamment pour le lézard ocellé.
44	Observation	RNT	Produire un résumé non technique de l'EE.	Fait
45	Observation	Indicateurs suivi	Finaliser le dispositif de suivi	Ce dispositif pourrait être mis en place au vu des données mobilisées dans le diagnostic et l'EIE. Le PLUi étant en phase d'arrêt, le suivi du PLU risque de ne pas être d'actualité.
46	Observation	Conso foncière	Mettre à jour, harmoniser / PADD les données de la conso foncière	Fait
47	Observation	Espèces PNA	Identifier les incidences sur les espèces PNA	Fait
48	Observation	protection esp naturels	Protéger de façon plus stricte les flancs boisés du plateau de l'Auverne (EBC?) (cf n°23)	La zone est en grande partie inconstructible.
49	Observation	Zones humides	Repérer les zones humides (et prendre les mesures de protection)	Les zones humides sont identifiées et cartographiées au vu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La commune et la CCL&L considèrent que les restrictions en Ap, et en N suffisantes, seules les extensions limitées à 30% non plus de l'emprise mais de la surface de plancher de 30% maximum seront autorisées, ainsi que les équipements publics.
50	Observation	Assainissement	Démontrer l'absence d'incidences de l'ANC.	Fait dans les annexes sanitaires.
51	Observation	Risque	Prendre en compte le risque de ravinement / ruissellement	Fait de façon proportionnée dans le projet d'aménagement.
52	Observation	Risque	Prendre en compte le risque de submersion dans le RP (étude de danger et révision en cours, rehaussement du niveau du lac à mentionner) et le règlement	Pris en compte dans le règlement et le zonage.
53	Observation	Risque	Justifier la bonne défense contre l'incendie	Fait dans les annexes sanitaires.
54	Observation	ENR	Recommande d'adopter des règles incitatives pour les ENR	Non retenu.
55	Observation	GES	Impact du projet sur la hausse des GES	Fait.
56	Enquête publique	zone A	Décaler la zone A sur les parcelles 132-134 : Enquête publique Clémence Galtier	Fait



**Approuvé le 15 juin 2023**

# CELLES



**PLU**

*Résumé non technique*

*Pièce n°1-2*

<b><u>1 - DESCRIPTION RAPIDE DE LA COMMUNE</u></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 - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DU RÈGLEMENT</u></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- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</u></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
	2



## 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.

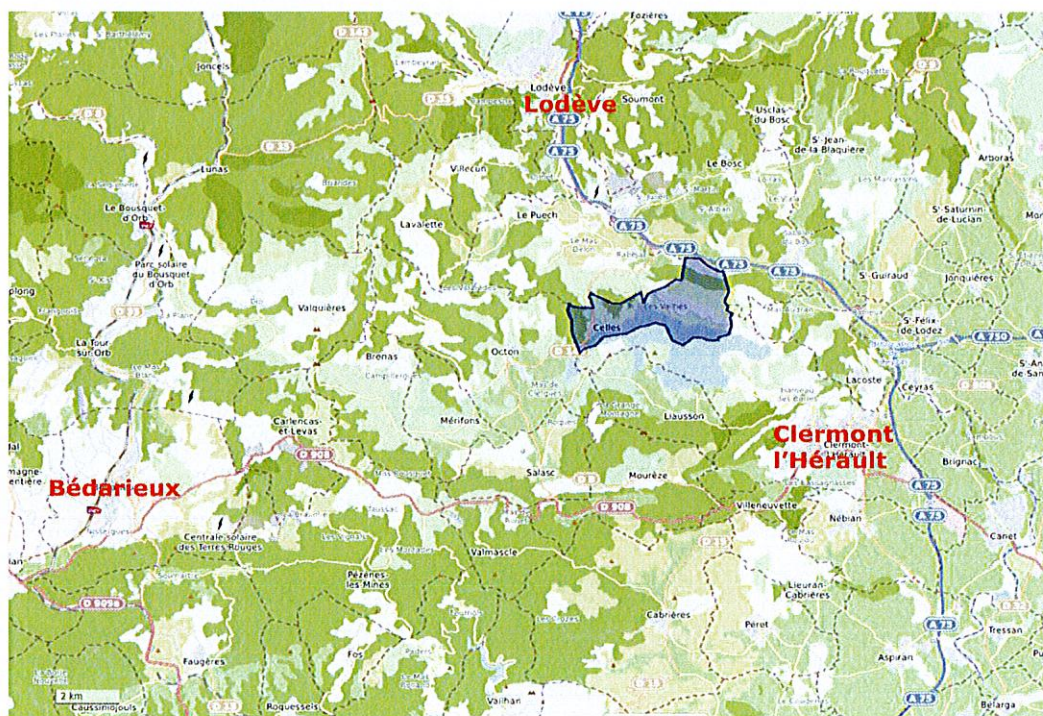
Elle se trouve au sud du Causse du Larzac et couvre environ 1/3 des rives du lac du Salagou, dans un large triangle Lodève, Clermont l'Hérault, Bédarioux. Elle est à une quarantaine de kilomètres de l'agglomération Montpellieraine et à 35 kilomètres de Béziers, villes rapidement joignables par l'autoroute 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 Vailhès, le Mas de Riri, et le camping de la baie des Vailhès),
- 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 Km2 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

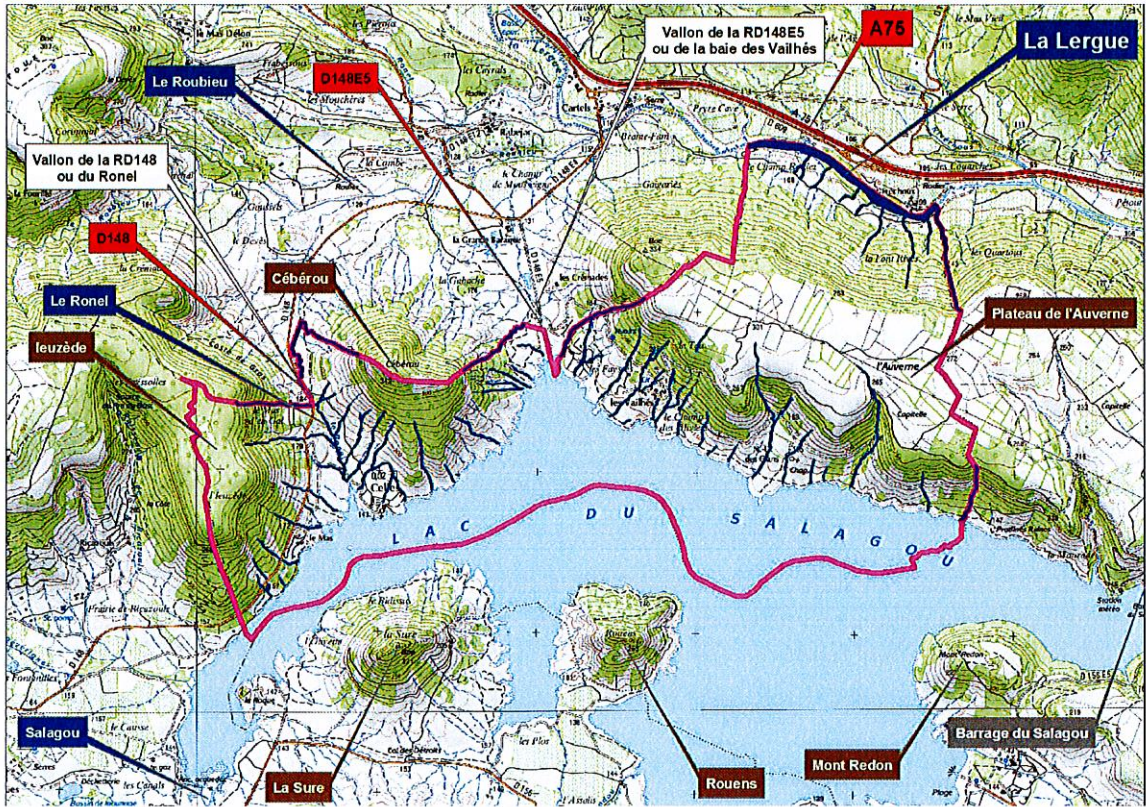
La commune fait partie du canton de Clermont l'Hérault, de la communauté de communes du Lodévois Larzac, du Syndicat mixte de la Vallée du Salagou et du Pays Cœur d'Hérault.

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.

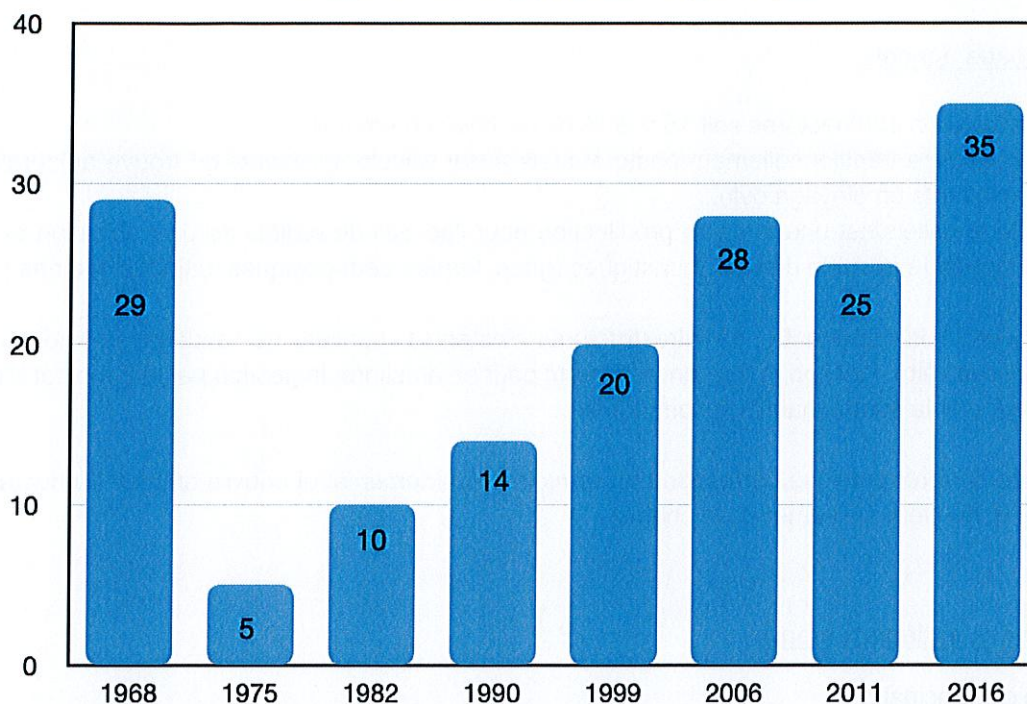
A contrario après 1974 sont arrivés des habitants répartis pour la plupart entre les deux entités construites, le hameau des Vailhès et le Mas de Riri. Il est à noter que la population actuelle est jeune et majoritairement féminine. Les moins de trente ans représentent 40% de la population. Le nombre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

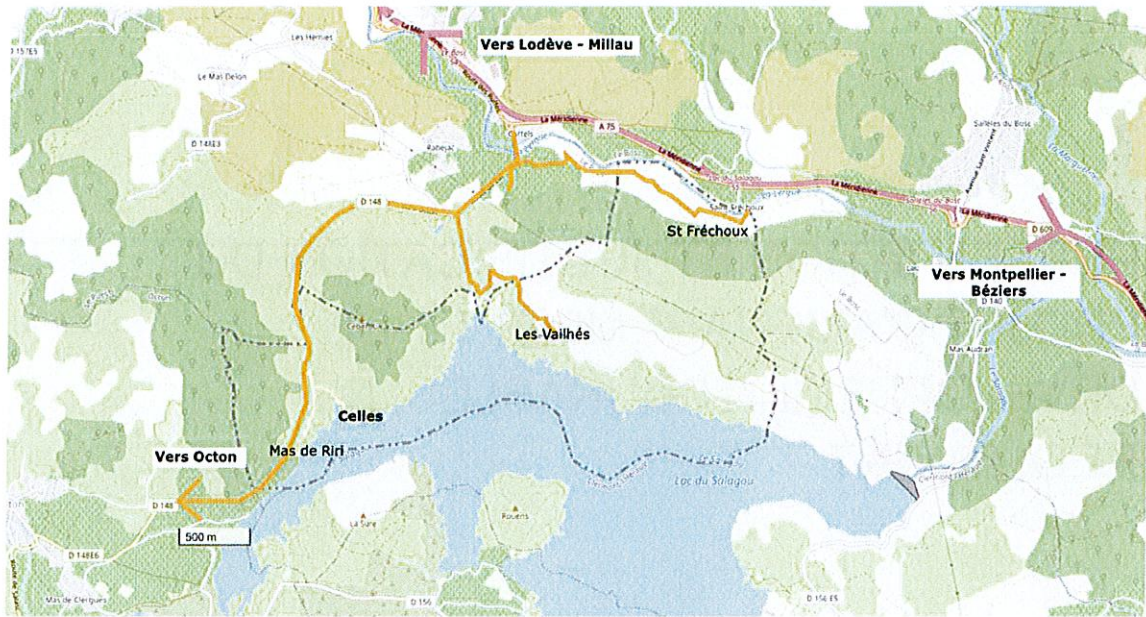
Enfin la commune est dotée d'un réseau de chemins et sentiers supports des déplacements dits "doux", l'objectif étant de limiter l'altération du patrimoine naturel et écologique particulièrement remarquable.

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

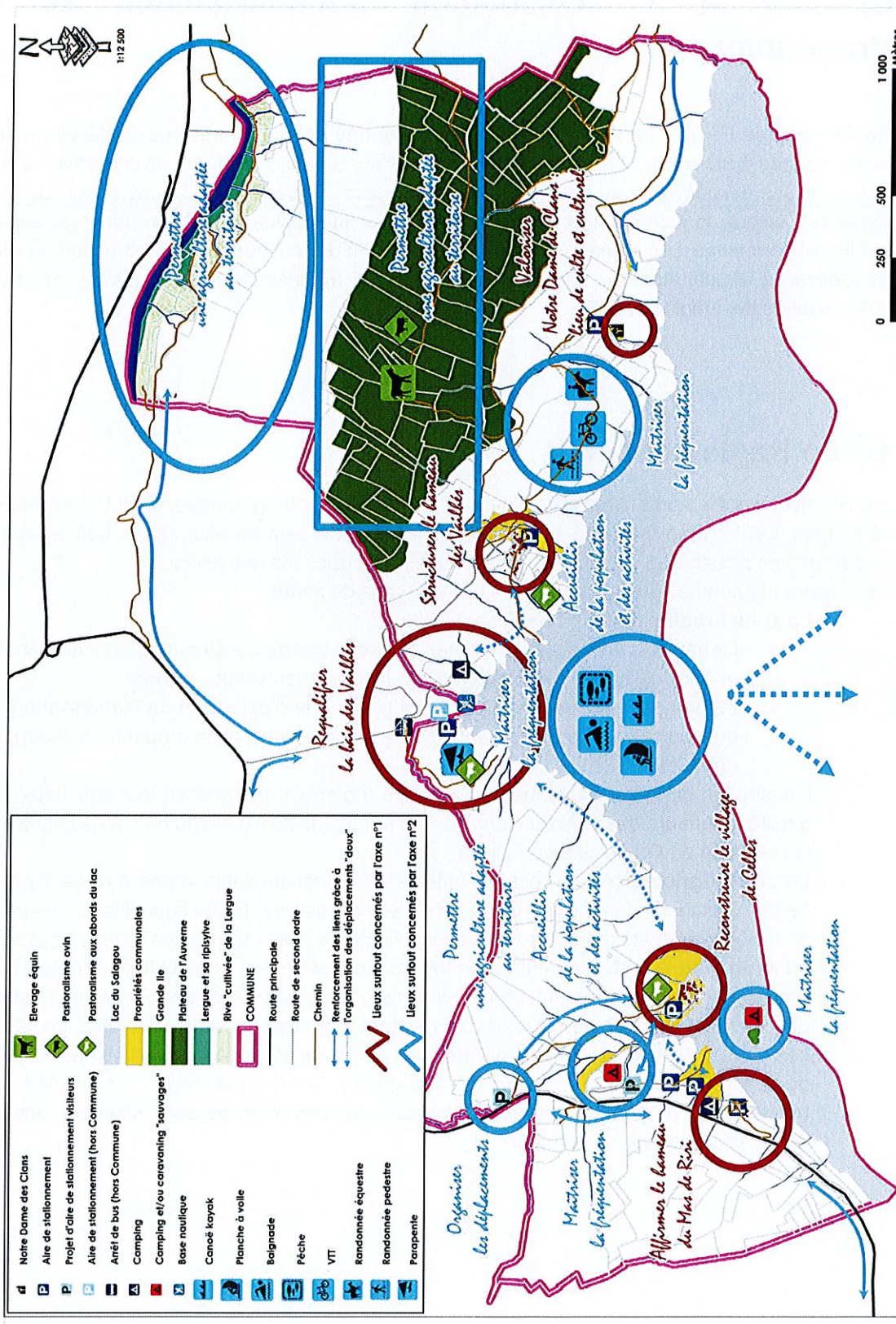
les équipements nécessaires au plan sanitaire. Cet accueil démographique se fera sans consommation de terre agricole ou naturelle, puisqu'il s'agira de restaurer les ruines encore présentes dans le hameau. La commune privilégie l'accueil de populations actives et d'activités productives au sein du village,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

CARTE DE SYNTHÈSE DES AXES ET OBJECTIFS DU PADD



## **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 pataugeoire. 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 »

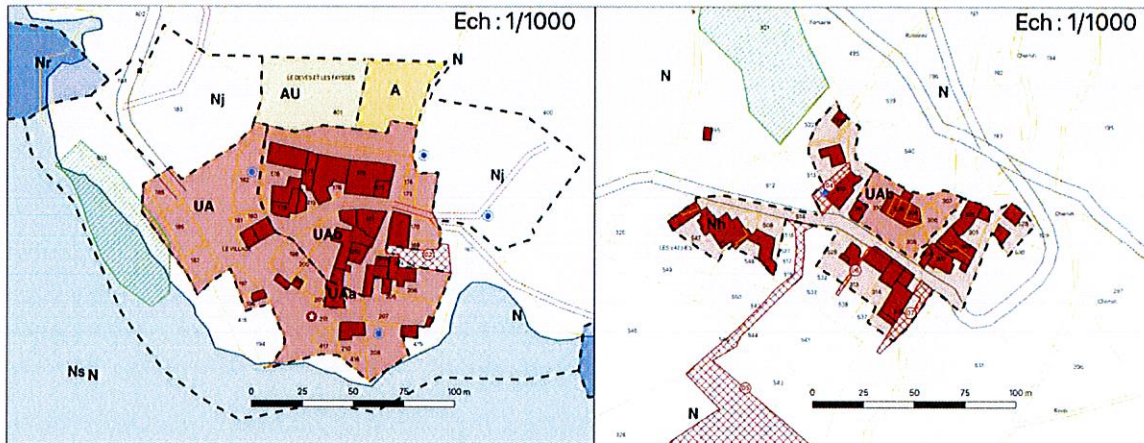
Elle couvre les parties du territoire déjà urbanisées, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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'Auvergne 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 disjointes 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.



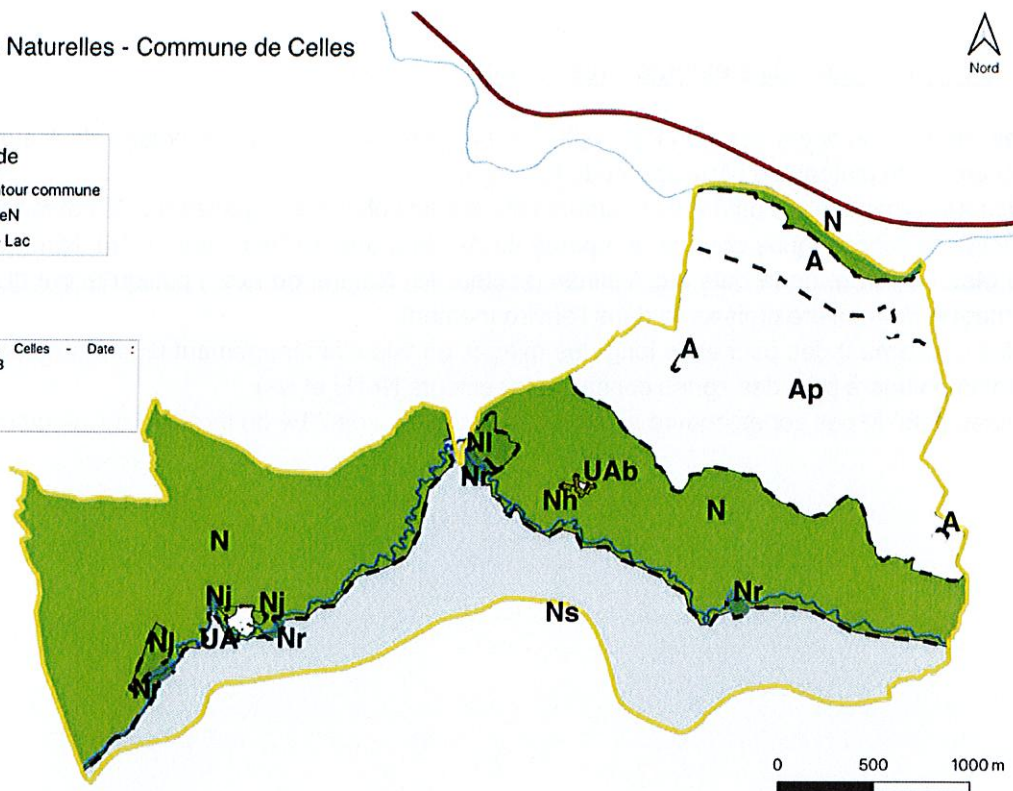
Zones Naturelles - Commune de Celles



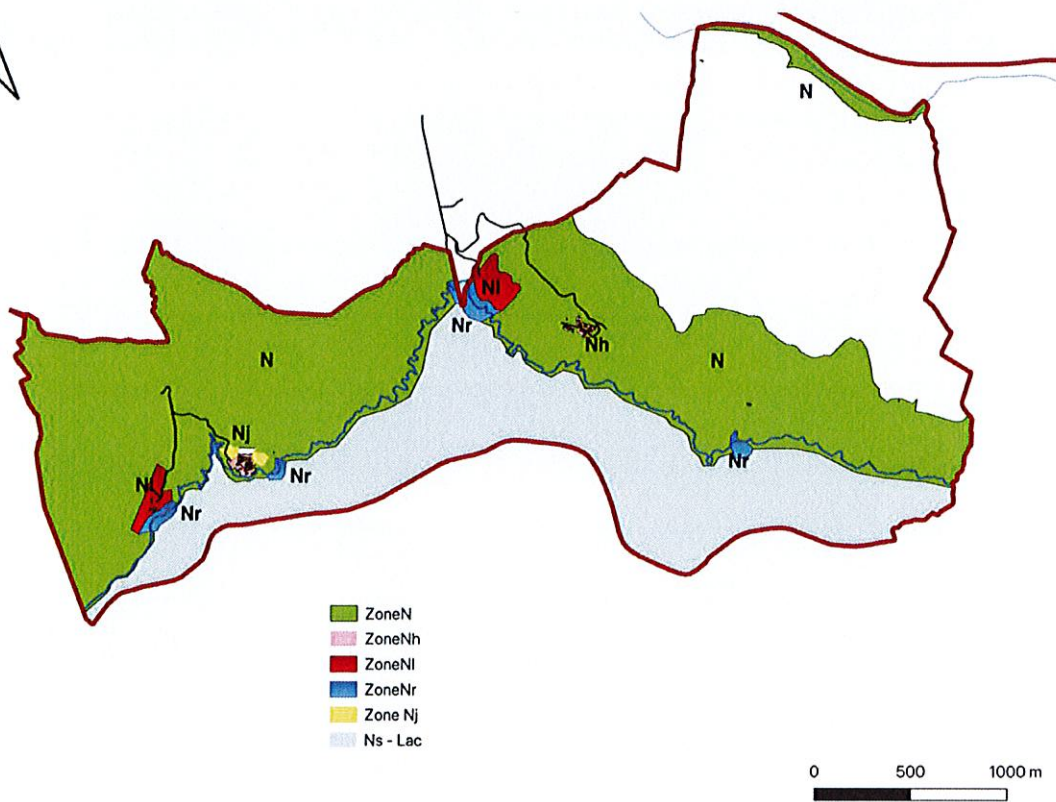
**Légende**

- 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)

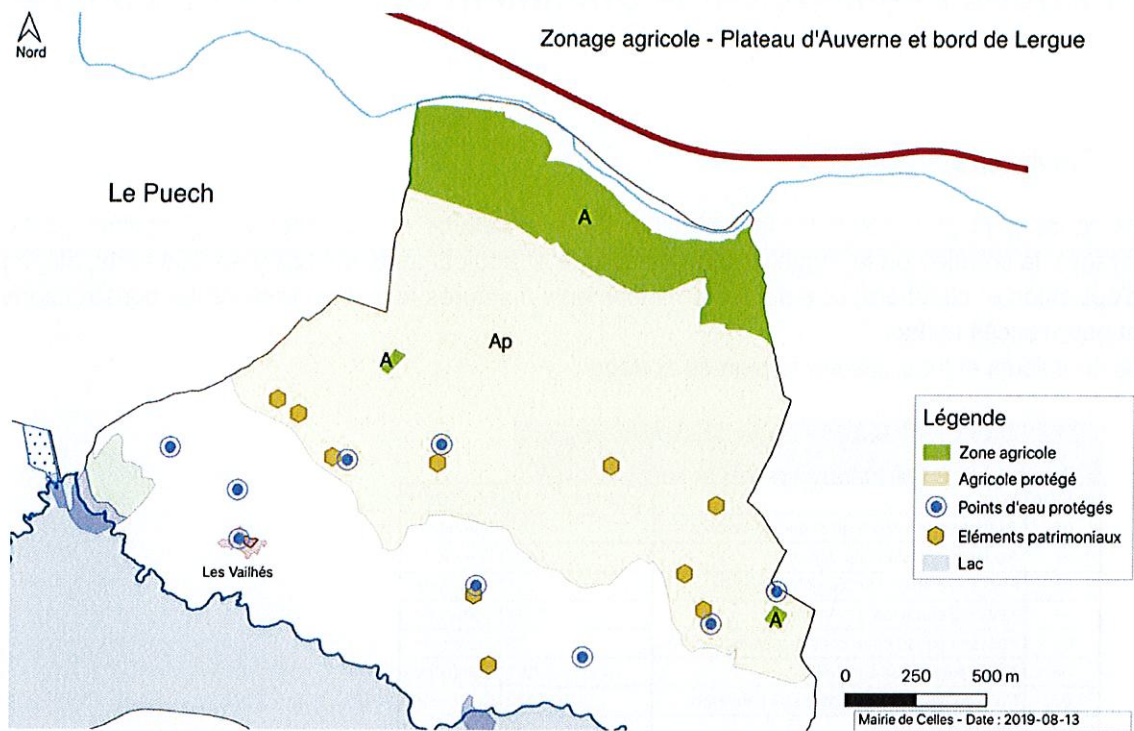
### Les zones naturelles et forestières dites N

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

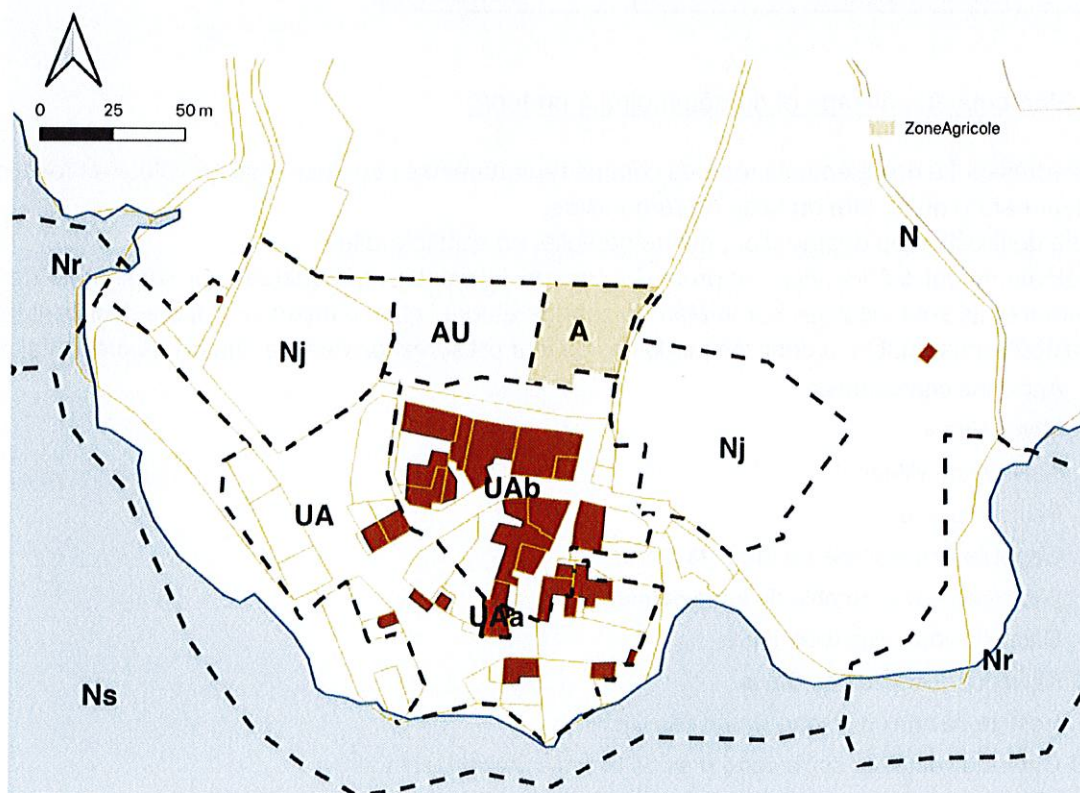
Elles se composent de différents secteurs pouvant englober des espaces habités et faisant l'objet d'activités économiques comme une partie du hameau des Vailhés (secteur Nh, Naturel habité), du Mas de Riri et de la baie des Vailhés (secteur Ni, Naturel de loisir) puisqu'ils ont disposés à s'intégrer 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 Vailhès entre les constructions et pour l'accès au lac.

Ils sont listés et localisés sur le plan de zonage :

<b>Emplacements réservés</b>			
Numéro	Nom	Superficie m <sup>2</sup> ) ER	Bénéficiaire
01	Espace vert et accès au cirque de verdure	257	Commune
02	Ancienne fontaine des Vailhès	1476	Commune
03	Passage piéton et accès public au puits	137	Commune
04	Station d'épuration des Vailhès	3788	Commune
05	Passage piéton entre construction aux Vailhès	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 voute sur socle carré
- 8) Ancienne métairie des Clans
- 9) Vestige de croix de Notre Dame des Clans
- 10) Capitelle voute 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.