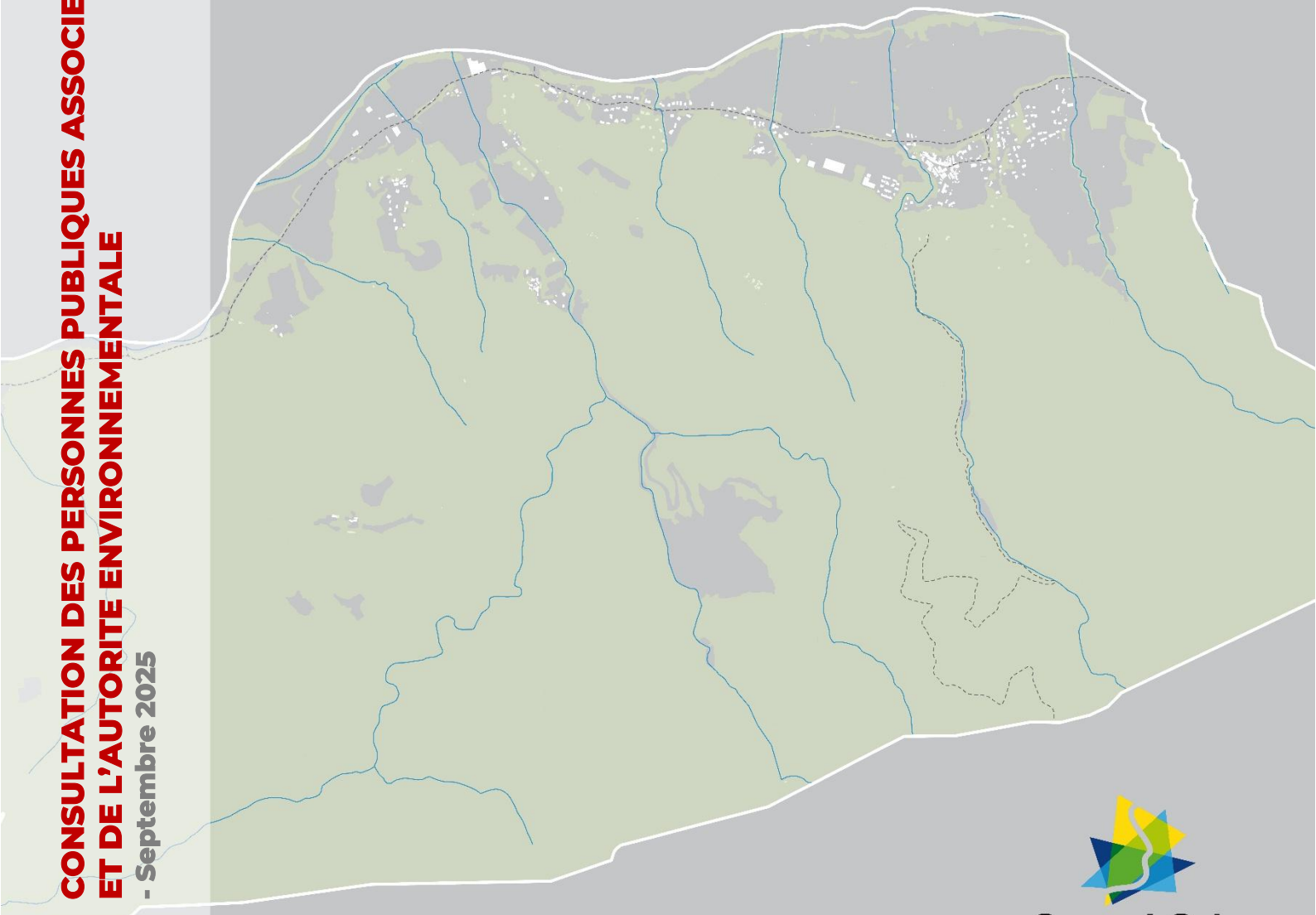
PLAN LOCAL D'URBANISME

LES AIRES

DP MEC n°1

RAPPORT DE PRESENTATION 2/2

Mise en compatibilité du PLU



CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

- Septembre 2025

COGEAM

Grand Orb
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EN LANGUEDOC

PPA et AE

SOMMAIRE

I. EXPOSE DES MOTIFS 4
A. Une mise en compatibilité du PLU nécessaire 4
B. Objet de la mise en compatibilité du PLU 4

II. CALENDRIER DE LA PROCEDURE 5

III. LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU 6
A. Le rapport de présentation du PLU 6
B. Le plan de zonage 7
C. Le règlement écrit 9
D. Les annexes au règlement 21

IV. COHERENCE ENTRE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET PADD 22

V. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR 23
A. Le PCAET du Grand Orb 25
B. La loi Montagne 29
C. Le SRADDET Occitanie 30
D. La Charte du PNR du Haut-Languedoc 32
E. Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée 33
F. Le SAGE Orb-Libron 35
G. Le PGRi Rhône Méditerranée 36
H. Le Schéma Régional des Carrières Occitanie 37
I. Le SRCE Languedoc-Roussillon 37

VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 38

PPA et AE

I. EXPOSE DES MOTIFS

En sus des éléments évoqués dans la pièce *RP1/2 - Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général*, l'analyse du PLU actuel de la commune des Aires permet d'identifier les évolutions nécessaires du dossier pour assurer sa compatibilité avec le projet. Elles concernent :

- Le **règlement graphique** (plan de zonage) ;
- Le **règlement écrit** ;
- Les **annexes au règlement** (liste des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Le **rapport de présentation**.

A. Une mise en compatibilité du PLU nécessaire

En partenariat avec la commune et la société Sources Alma, le Président de la Communauté de Communes Grand Orb a engagé, par arrêté en date du 04 juin 2025, une procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU des Aires.

Les dispositions du PLU opposable ne permettent pas en l'état la relocalisation de l'usine Vernière sur le site de la Vigne Grande situé sur la commune des Aires.

Dans ce contexte et eu égard aux caractéristiques du projet (Cf. *RP1/2 - Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général*), un ajustement du document d'urbanisme communal s'est avéré nécessaire. Il prend corps autour des éléments développés dans la partie suivante.

B. Objet de la mise en compatibilité du PLU

L'objet de la mise en compatibilité du PLU des Aires consiste en l'accompagnement de la relocalisation de l'usine Vernière au niveau de la zone d'activités de la Vigne Grande sur la commune des Aires. Ce projet s'intègre dans une démarche globale prenant corps autour :

- Du transfert et de la modernisation de la ligne d'embouteillage existante à proximité de l'Orb sur le site de la Vigne Grande, dans l'entrepôt actuel faisant l'objet d'une extension ;
- De la construction d'un nouvel entrepôt dédié au stockage sur le site de la Vigne Grande ;
- De la démolition de l'usine actuelle et la renaturation du site qui l'accueillait.

PPA et AE

Ces différents paramètres nécessitent une évolution de l'encadrement des zones concernées par ce projet d'ensemble qui présente un caractère d'intérêt général (Cf. *RP1/2 - Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général*).

Si la mise en compatibilité du PLU nécessite la modification des pièces réglementaires opposables, il convient de souligner que le rapport de présentation sera quant à lui complété par l'exposé des motifs de la présente déclaration de projet.

II. CALENDRIER DE LA PROCEDURE

La présente pièce du dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet encadrée par le Code de l'urbanisme (articles L300-1, L300-6, L153-54 à 59 et R153-15 à 17).
Ce dernier permet aux collectivités locales de se prononcer, après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement, ou d'un programme de construction.

Dans le cas présent, le projet n'étant pas compatible avec le PLU en vigueur, la déclaration de projet, menée conformément aux articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme a notamment pour objectifs, suite à la justification de l'intérêt général du projet constituant la pièce *RP1/2 - Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général*, de :

- Mettre en compatibilité le PLU pour prendre en compte les enjeux du projet et leur traduction dans le document d'urbanisme opposable ;
- S'assurer de l'adéquation du projet avec les documents d'ordre supérieur ;
- Vérifier la prise en compte des enjeux environnementaux présents sur la commune.

A l'issue de la procédure, et notamment de l'enquête publique, le Conseil Communautaire sera amené à délibérer sur la déclaration de projet qui emportera dès lors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

PROJET

III. LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Comme évoqué précédemment, la mise en compatibilité du PLU avec le projet de relocalisation de l'usine Vernière au niveau de la zone d'activités de la Vigne Grande implique de faire évoluer le rapport de présentation (A), le plan de zonage (B), le règlement écrit (C), ainsi que les annexes au règlement (D).

A. Le rapport de présentation du PLU

Les pièces *RP 1/2* et *RP 2/2* relatives à la DP MEC n°1 du PLU de la commune des Aires (« *Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général* », et « *Mise en compatibilité du PLU* ») complètent le RAPPORT DE PRESENTATION général du PLU.

Elles tendent notamment à exposer les motifs des changements apportés, qui se concentrent sur l'avenir des secteurs à projet, avec :

- Le transfert et la modernisation de la ligne d'embouteillage existante à proximité de l'Orb sur le site de la Vigne Grande, dans l'entrepôt actuel faisant l'objet d'une extension ;
- La construction d'un nouvel entrepôt dédié au stockage sur le site de la Vigne Grande ;
- La démolition de l'usine actuelle et la renaturation du site qui l'accueillait.

Au-delà, cette mise en compatibilité permet de rappeler le contexte et les modalités d'intégration et d'encadrement du projet dans le document d'urbanisme. Il énonce et explique les évolutions apportées, et vérifie / justifie, notamment en application des articles R151-2 et R151-3 du Code de l'urbanisme :

- Leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD (*Cf. Partie IV.*) ;
- Leur articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes (hiérarchie des normes) (*Cf. Partie V.*) ;
- Leur incidence sur l'environnement et mesures associées (*Cf. Partie VI.*).

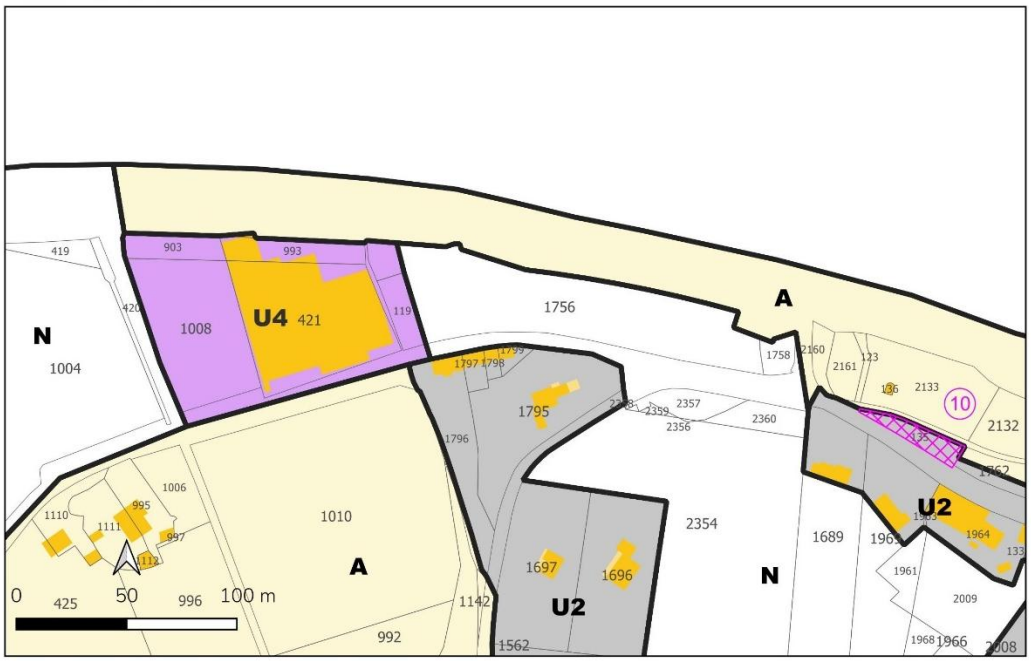
PRA et AE

B. Le plan de zonage

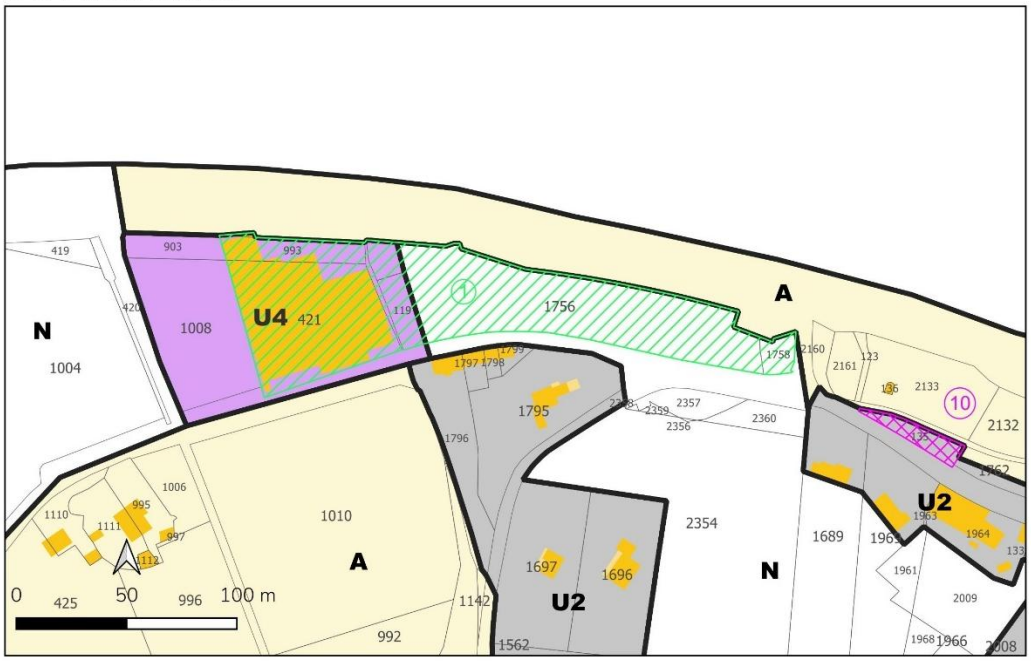
Les évolutions portées au plan de zonage du PLU des Aires sont de deux ordres et concernent :

- La zone de l'ancienne usine de production avec la **mise en place d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme tendant à conforter la continuité écologique de l'Orb par renaturation de berge**.

AVANT MODIFICATION



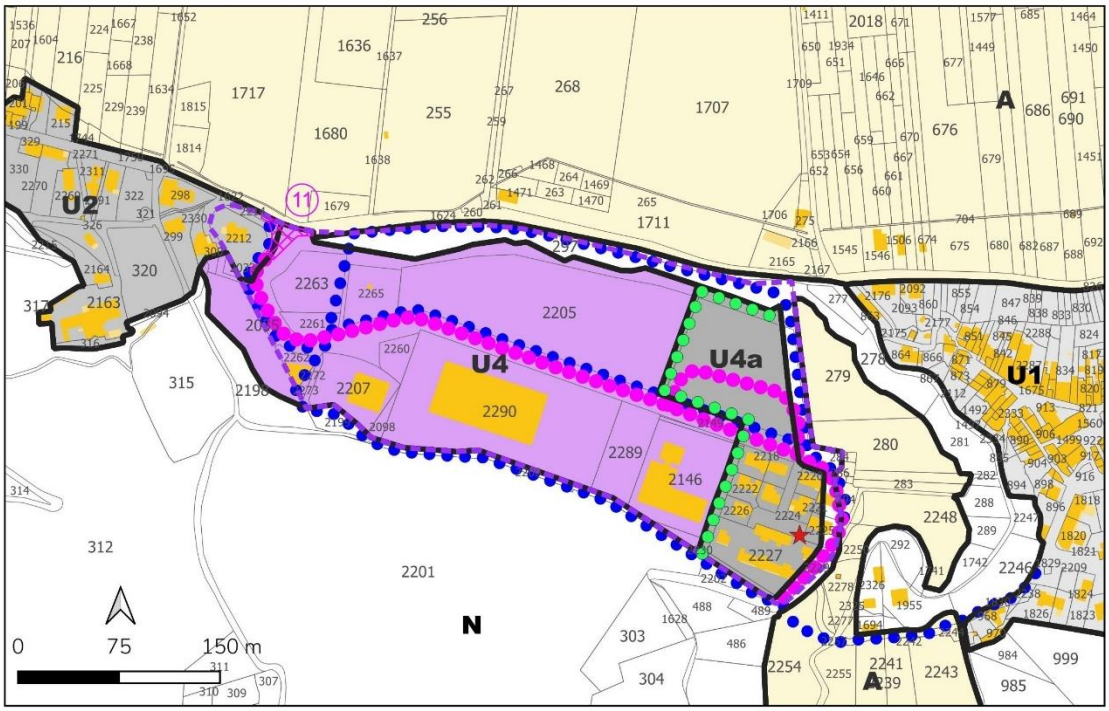
APRES MODIFICATION



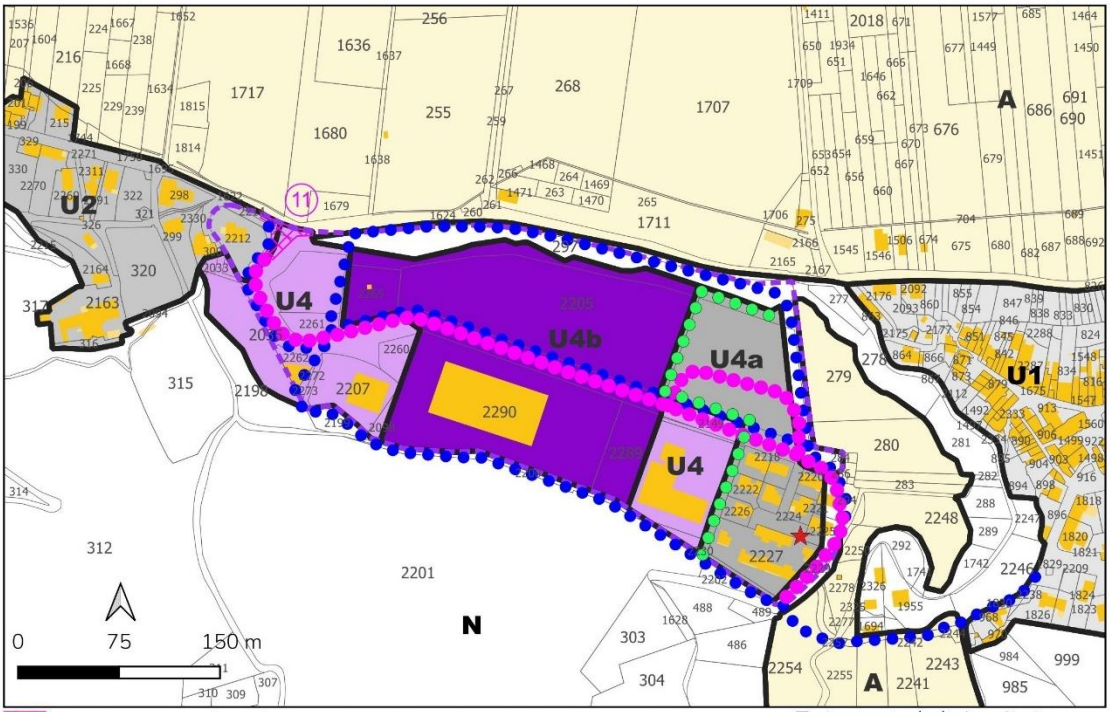
Emplacements réservés (L151-41 du CU)
Confortement de la continuité écologique de l'Orb par renaturation de berge (L151-23 du CU)

- La zone d'activités artisanales de la Vigne Grande avec la **création du sous-secteur U4b**, au sein de la zone U4, permettant d'encadrer spécifiquement les constructions et aménagements liés à l'usine Vernière.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Emplacements réservés
Orientation d'aménagement
Intention de cheminements doux
Intention de voirie
Traitement végétal en limite avec la zone industrielle
Site archéologique

C. Le règlement écrit

Dans la continuité du plan de zonage, l'encadrement des zones U4 et N est ajusté.

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU est repris ci-après (*extraits des zones faisant l'objet d'évolutions : zone U4 et zone N – Article 2*) et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- ~~En rouge~~ : Modification du règlement par suppression
- En vert : Modification du règlement par ajout

[...]

CARACTERE DE LA ZONE U4

Il s'agit de zone d'activité urbanisée. Cette zone admet :
- Les constructions à usage d'activité (dont l'activité agricole), de commerces, de services, de bureaux, d'hôtellerie, de restauration et industrielle.
- Les procédures et opérations d'ensemble à usage d'activité.

Elle privilégiera des aménagements répondant au standard des bâtiments basse consommation.

On distingue :
- Un sous-secteur U4a qui couvre la partie Est de la ZAE « Vigne Grande » où il est admis l'implantation de zone d'habitation sous diverses formes (habitations individuelles, groupées, jumelées ou non) ainsi qu'un équipement public.
- Un secteur U4b qui couvre la partie Ouest de la ZAE « Vigne Grande » où sont admis les constructions à usage d'activité sous certaines conditions spécifiques.

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, « des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Dans ce secteur, pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005.

Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :
- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice «BU»
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice «R»
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice «RU»

PRAet AE

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 U 4 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les constructions ou installations en relation avec la manipulation de produits dangereux en matière d'environnement excepté pour les activités soumises au régime des ICPE et régulièrement autorisées.

Les installations générant une activité de nature à présenter des nuisances pour le voisinage (qu'elles soient sonores, olfactives ou relatives à la sécurité) excepté pour les activités soumises au régime des ICPE et régulièrement autorisées.

Est interdite toute construction ou installation non mentionnée dans les caractères de la zone et à l'article suivant.

Est interdite toute construction à usage d'habitation sur les futurs lots artisanaux et industriels.

En secteur U4a :
Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel.
b) Les constructions à usage agricole.
c) Les lotissements à usage d'activités industrielles.
d) Les installations classées pour la protection de l'environnement
e) Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
f) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
g) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
h) Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'hôtellerie.
i) Les dépôts et casses automobiles.

ARTICLE 2 U 4 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

PPA et AE

d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
e) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
a) La modernisation et/ou la relocalisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
b) L'hébergement du gardien peut être prévu sur la parcelle si l'activité nécessite impérativement cette présence. L'hébergement du gardien peut être prévu sur la parcelle à condition qu'il fasse partie intégrante du bâtiment à usage professionnel. La surface de l'hébergement ne doit pas excéder 50m².
c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,

En secteur U4a :
Il est autorisé :
- toute construction à usage d'habitation qu'elles soient individuelles, groupées, jumelées ou non.
- l'implantation d'un équipement public.

Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
- les espaces doivent être paysagés et végétalisés à l'aide d'essences adaptées au dérèglement climatique ;
- l'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum ;
- le stationnement des véhicules légers peut être toléré, le stationnement des poids lourds est en revanche interdit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U 4 : ACCES ET VOIRIE

En secteur U4a :
Se référer aux prescriptions du SDIS.

1. Accès
a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile, poids lourds) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.
b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les chemins de halage et de marchepieds.
c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès

PPA et AE

pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

g) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions applicables également à la zone U4a

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du code de la santé.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) ~~En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.~~

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau.
Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci.
En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Seront à privilégier :

- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation ;

PRAEtAL

- Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ;
- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ;
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations, les plus discrètes possibles, peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

b) Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 U 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.
Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissées inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 6 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voir l'étude paysagère annexée au rapport de présentation du PLU.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :
- 5 mètres au moins par rapport à la limite des emprises des voies.

Implantation par rapport à la voie intérieure :
- Rive sud : implantation à l'alignement des autres bâtiments
- Rive nord : implantation à 30° par rapport à la voie.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Cas particuliers en secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur :** les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- *Concernant le Sud du secteur :*
  - *le lotissement communal : les* constructions doivent être implantées à 4m de distances par rapport aux limites extérieures du terrain d'assise de l'opération.

PROJET

Les constructions peuvent être implantées à 3m de la limite séparative ou en limite de celle-ci ou être jumelées ou en limite de voirie interne au lotissement.

- *le programme de logements aidé* : les constructions doivent être implantées en alignement de la voie. Des règles d'implantation doivent être adaptées pour des logements groupés.

Cas particuliers en secteur U4b :

Les règles d'implantations peuvent être assouplies pour les équipements d'infrastructures et constructions permettant d'établir des connexions entre plusieurs unités foncières d'une même activité. Ces équipements et constructions doivent être soigneusement justifiés au regard des besoins fonctionnels de l'activité

ARTICLE 7 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour limiter la propagation des incendies (murs coupe-feu), à l'exception des limites de la zone.
Les équipements publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

En secteur U4a :

- Concernant le Nord du secteur : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- Concernant le Sud du secteur :

  - *dans le cadre du lotissement communal,* les constructions doivent être implantées à 4m de distances par rapport aux limites extérieures du terrain d'assise de l'opération.

Les constructions peuvent être implantées à 3m de la limite séparative ou en limite de celle-ci ou être jumelées ou en limite de voirie interne au lotissement.

  - *le programme de logements aidé* : des règles d'implantation sur une même propriété doivent être adaptées pour des logements groupés.

ARTICLE 8 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des installations à usage d'hôtellerie et de restauration.

Secteur U4a :

- Concernant le Nord du secteur : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- Concernant le Sud du secteur :
  - *dans le cadre du lotissement communal,* les constructions jumelées sont autorisées.
  - *le programme de logements aidé* autorise le jumelage des constructions.

PPA et AE

ARTICLE 9 U 4 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 U 4 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
La hauteur maximale des constructions est limitée à ~~8~~ 10 mètres.

Secteur U4a :

- Concernant le Nord du secteur : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment selon des règles particulières (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- Concernant le Sud du secteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
la hauteur des constructions sera de 8,50m au maximum pour le programme de logements aidés et de 5,50m pour le lotissement communal.

ARTICLE 11 U 4 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
La longueur du bâtiment ne peut excéder 50 mètres excepté au sein de la ZAE « Vigne Grande » où la longueur maximale du bâtiment n'est pas règlementée.

Les clôtures auront une hauteur limitée 1,60 mètre (utiliser le RAL des clôtures existantes). Les haies vives (bocagères) doublant les clôtures doivent dépasser la hauteur de 1,60 mètre. Elles doivent utiliser au moins 70% de persistants.

Les haies vives nouvellement plantées doivent dépasser la hauteur de 1,60 mètre. Elles doivent masquer les constructions et installations.

Dans le secteur U4b, la hauteur maximale des clôtures peut être adaptée pour des impératifs de sécurité ou de limitation des nuisances liées à la nature de l'activité.

En secteur U4a :

Afin de garantir un aménagement de qualité, les clôtures disposées en limite de zone d'activité et en limite de zones naturelles et agricoles seront composées d'un grillage et obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Il sera privilégié des aménagements répondant aux standards des « bâtiments basse consommation ».

Les bâtiments seront de forme et de volumétrie simple, la façade sur rue sera de préférence disposée parallèlement à la voie.

PPA et AE

Les équipements techniques de ventilation, de climatisation ou autres, les paraboles TV seront de préférence disposées dans les combles, et dans tous les cas dissimilés de la vue derrière des pares-vue.

Dans la ZAE « Vigne Grande » hors secteur U4a :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. Toutes les façades des constructions en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les pignons sont à traiter avec une qualité homogène.

Pour les grands immeubles d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration au paysage environnant. Le blanc et les couleurs vives sont proscrits, les couleurs employées devront être des nuances de gris, de beige ou de vert.

Un travail devra être effectué sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales…

ARTICLE 12 U 4 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé :

- *Pour les établissements industriels :*
  - Une place de stationnement ~~par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction.~~ pour 50m² de surface de plancher de bureau
  - En tout état de cause, ~~il conviendra d'avoir au minimum une place de stationnement par emploi.~~ le nombre de places de stationnement devra permettre de satisfaire les besoins des employés, de la clientèle, des visiteurs et des livraisons.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement, les manœuvres de chargement et de déchargement des camions et de divers utilitaires.

L'ensemble des places de stationnement dédié aux véhicules légers devra être réalisé en matériaux perméables.

- Pour les établissements commerciaux (hôtellerie, restauration, commerces courants) :
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.
  - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et manutentions devront être réservées.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

PPA et AE

En secteur U4a :

- Concernant le Nord du secteur : des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- Concernant le Sud du secteur :
  - *au sein du lotissement communal*, 2 places de stationnements seront obligatoires sur les parcelles privatives.
  - *au sein du programme de logements aidé* : une place de stationnement sera affectée à chaque logement en plus d'un garage intégré au bâti.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE 13 U 4 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir l'étude paysagère annexée au rapport de présentation du PLU. Dispositions applicables également à la zone U4a

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Obligation de planter les entrées de lots d'arbres de hautes tiges : plutôt que des alignements planter un mélange d'essence sous forme de bosquets aléatoires.

Plantations en limites séparatives mitoyennes d'arbres à port élancé ou pyramidal, de croissance rapide. Paysage planté structurant homogène, mais « campagnard » dans le choix des essences, en accompagnement de voiries.

Type d'essences d'arbres recommandés : Chêne d'Amérique, tilleul, érables, peuplier, peuplier d'Italie, robinier faux accacias.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² ainsi que les espaces libres des constructions doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 40 m² de terrain. Les fosses d'arbres devront présenter un volume minimal de 6.00m3 afin de favoriser leur développement. Les eaux de pluie pourront utilement être redirigées dans ces fosses.

Des haies vives destinées à masquer des divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis.

Ces haies vives sont constituées de plantations et d'arbres de hauts troncs suffisamment denses et développés pour masquer les constructions et installations dès leur plantation. Elles sont dans ce cas plus hautes que les clôtures.

Les clôtures des parcelles seront doublées par ces haies vives mentionnées ci-dessus.

En secteur U4a :

- Concernant le Nord du secteur : des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

PPA et AE

- Concernant le Sud du secteur :
  - *au sein du lotissement communal,* pour les parcelles en limite de zone d'activité, un traitement végétal (haies vives) des clôtures sera obligatoire tout comme celles en limite de zones naturelles et agricoles

  - *au sein du programme de logements aidé* : pour les parcelles en limite de zone d'activité, un traitement végétal (haies vives) des clôtures sera obligatoire tout comme celles en limite de zones naturelles et agricoles. Chaque logement disposera d'un jardin privatif.

En secteur U4b :
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol maximales sont de 0,6.

En secteur U4a :.

- Concernant le Nord du secteur : aucun COS n'est affecté.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure d'intérêt général, ni aux équipements publics.

- Pour la zone d'habitation au Sud du secteur :
  - *au sein du lotissement communal* : COS de 0,6.
  - *au sein du programme de logements* aidé : SHON maximale de 1500 m².

[...]

ARTICLE 2 N : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

PPA et AE

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
f) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier 321-1 et suivants.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

a) Dans la zone N :

Les travaux d'entretien ou de gestion normaux des constructions ou installations existantes, à condition qu'il n'y ait pas d'extension, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

Les travaux concernant les équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition que la cause des dommages n'ait pas de lien avec les risques d'inondation et d'incendie de forêt, et sous réserve qu'elles contribuent de manière significative à la réduction de la vulnérabilité du risque et après avis motivé des services compétents.

Les travaux de restauration ou d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante sont admis, à condition :

qu'il n'y ait pas construction d'un nouveau logement,
que les dispositions du règlement sanitaire départemental et des textes réglementaires pris en application de l'article
du code de la santé soient respectées, que la défense contre l'incendie soit assurée,
que cela ne conduise pas à augmenter la surface hors- œuvre nette de plus de 30% avec une limitation complémentaire de 50 m2 maximum de surface hors- œuvre nette créée.

Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune

- Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à l'assainissement collectif et à la protection contre les risques naturels.
- Les piscines lorsque les conditions ci-dessous sont remplies :
    - la parcelle est adjacente à une parcelle construite en zone urbanisable (AU) ou urbaine (U),
    - qu'elle appartienne au même propriétaire,
    - la piscine ne s'étende pas au-delà de 30 mètres de la parcelles construite (AU ou U).

b) Dans le secteur dévolu aux carrières :

- Les carrières, leurs constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources du sol et du sous-sol et à leurs transformations

PPA et AE

c) Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
- les espaces doivent être paysagés et végétalisés à l'aide d'essences adaptées au dérèglement climatique ;
- l'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum ;
- le stationnement des véhicules légers peut être toléré, le stationnement des poids lourds est en revanche interdit.

[...]

PPA et AE

D. Les annexes au règlement

En cohérence avec les évolutions réglementaires précitées (règlement graphique et règlement écrit), les annexes au règlement sont actualisées.

La pièce relative aux éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est créée.

Pour rappel, l'article précité prévoit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Le site accueillant l'usine actuelle, ayant vocation à être démolie, et ses équipements (accès, aires de stationnement,...), est ainsi identifié en vue de sa renaturation tendant à conforter la continuité écologique du l'Orb.

CONTINUITES ECOLOGIQUES			
N°	*Parcelles cadastrales concernées en tout ou partie*	*Désignation - Description - Intérêt*	*Zones du PLU concernées*
1	B421, B993 C119, C1756, C1758	Confortement de la continuité écologique de l'Orb par renaturation de berge	U4, N

Sur la base de cette identification faisant écho aux enjeux du secteur (sensibilité écologique, relation au risque inondation,...), le règlement écrit prévoit un encadrement spécifique (*Cf. partie précédente III.C.*).

PPA + AE

IV. COHERENCE ENTRE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET PADD

L'accompagnement réglementaire du projet de relocalisation de l'usine Vernière sur le site de la Vigne Grande s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD du PLU des Aires, qui se structure autour des ambitions suivantes :

- Désenclavement du village et des lotissements
- Renouvellement de la population
- Diversification de l'offre en logement dont du social
- Mise en valeur des hameaux
- Reprise des activités agricoles
- Respect des espaces naturels et sensibles

De manière plus précise et en lien avec la présente procédure, le PADD du PLU des Aires cible spécifiquement le secteur Vigne Grande sur lequel il est notamment prévu d'y « réaliser de l'activité tant artisanale, tertiaire, qu'industrielle » (sur l'un des documents graphiques, il est même fait expressément mention de « l'extension de la Vernière »). Etant rappelé que la partie Est de la zone est plutôt réservée à « l'implantation des habitations sous diverses formes ».

Notons par ailleurs que le PADD du PLU des Aires prévoit « la prise en compte des risques naturels ».

Ainsi, les évolutions portées au PLU des Aires dans le cadre de la présente procédure de DP MEC intègrent l'ensemble des facettes du projet et constituent une traduction des orientations générales fixées dans le PADD, tant sur le secteur de la Vigne Grande, que sur celui de l'ancienne usine. Elles sont cohérentes avec la stratégie communale impulsée.

PRA et AE

V. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	/
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité / Plan local de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat-Air-Energie Territorial	PCAET du Grand Orb (2022-2027)
Absence de SCoT (L131-6), donc le PLU doit aussi être compatible avec (L131-1) :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Montagne / L122-1 et s. du CU
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET Occitanie (Modification n°1 approuvée le 11 juillet 2025)
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux	PNR du Haut Languedoc (2012-2027)
	Chartes des Parcs Nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 approuvé le 18 mars 2022
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	SAGE Orb-Libron (2018)
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	PGRi Rhône-Méditerranée (2022-2027)
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	/
	Schéma régional des carrières	Schéma Régional des Carrières Occitanie
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/

PROJET

	Schéma régional de cohérence écologique	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Absence de SCoT (L131-6), donc le PLU doit aussi prendre en compte (L131-2) :	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET Occitanie (Modification n°1 approuvée le 11 juillet 2025)
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

La commune des Aires n'étant pas couverte par le périmètre d'un SCoT, son document d'urbanisme local se doit d'être compatible et/ou de prendre en compte les documents d'ordre supérieur directement, conformément à la hiérarchie des normes.

Notons que le présent dossier s'attache uniquement à vérifier le rapport des évolutions portées dans le cadre de la présente Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU avec les documents évoqués dans le tableau précédent. Il reviendra au PLUi en cours d'élaboration de s'assurer du respect de la hiérarchie des normes par le nouveau document d'urbanisme intercommunal.

A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de **compatibilité** *(non définie par les textes) est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est* **pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure**. *La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guider toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.*

PPA et AE

A. Le PCAET du Grand Orb

La Communauté de communes du Grand Orb s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial couvrant la période 2022-2027.

Son plan d'actions se décline autour des trois axes suivants.

AXE1 : FAIRE DE LA SOBRIETE UNE PRIORITE TRANSVERSALE

- Enjeu 1 /
  Impulser et accompagner une prise de conscience générale des enjeux environnementaux
    - Communiquer et animer le Plan Climat
    - Accentuer les opérations de sensibilisation à l'environnement
    - Poursuivre le développement du tourisme durable
    - Mettre en place un budget climat participatif
    - Inciter et accompagner les acteurs économiques à s'engager dans des dispositifs d'exemplarité environnementale

  Si le projet porté à travers la présente procédure œuvre de manière indirecte à la prise de conscience générale des enjeux environnementaux (*Cf. RAPPORT DE PRESENTATION 1/2 – Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général*), il révèle surtout l'engagement d'un acteur économique local, et de ses partenaires institutionnels, dans une démarche d'exemplarité environnementale, avec notamment : un lien de dépendance entre l'activité et le territoire, une préservation de la ressource en eau et une recherche d'exploitation raisonnée, une meilleure articulation avec le risque inondation, une restauration du fonctionnement naturel du territoire par renaturation, une certaine sobriété foncière, une rationalisation des déplacements, une modernisation favorable à un développement plus durable (gestion énergétique,...),...

- Enjeu 2 /
  Porter une démarche profonde de rénovation des bâtiments
    - Proposer une aide complémentaire pour la rénovation des logements privés à destination des ménages prioritaires
    - Faciliter la formation et attirer des artisans qualifiés
    - Rechercher l'efficacité énergétique de l'éclairage et du patrimoine public
    - Inciter à rénover les logements vacants

  Les évolutions du PLU de la commune des Aires projetées tendent à accompagner notamment :
    - La démolition de l'usine actuelle et la renaturation du site qui l'accueillait dans la mesure où le bâtiment existant est exposé au risque inondation et ne peuvent faire l'objet d'évolution et/ou de rénovation.

PROJET

- Le transfert et la modernisation de la ligne d'embouteillage existante à proximité de l'Orb sur le site de la Vigne Grande dans l'entrepôt actuel faisant l'objet d'une extension et la création d'un nouvel entrepôt. Ce volet du projet vise à générer un outil de production nouvelle génération intégrant des technologies moins énergivores et des procédés plus durables. Notons par ailleurs que le site sera équipé d'une centrale solaire qui l'alimentera en électricité en partie la journée.

- Enjeu 3 /

Proposer des solutions de mobilité alternatives et adaptées aux attentes des usagers et aux possibilités du territoire

- Créer de nouveaux aménagements cyclables et encourager la pratique du vélo
- Elargir la flotte et les équipements destinés aux véhicules bas-carbone
- Participer à l'optimisation de l'offre de transport en commun
- Etudier et soutenir des solutions favorisant la démobilité
- Mettre en place le Rezo Pouce et son extension Rezo Pouce Pro

Le présent projet est particulièrement attentif aux questions de mobilité à travers notamment :

- Le regroupement des activités permettant une rationalisation des déplacements (réduction de l'impact carbone lié à la logistique) et une limitation des nuisances / risques et coûts associés ;
- La mise en place d'une liaison sous-terraine permettant d'assurer les échanges logistiques et de limiter les conflits d'usages, d'accompagner un certain partage modal et de sécuriser le site dans son ensemble.

AXE 2 : GRAND ORB : TERRITOIRE DE L'ENERGIE DE DEMAIN

- Enjeu 1 /

Stimuler l'émergence de projets de production d'énergie renouvelable

- Identifier et valoriser le potentiel solaire en toiture
- Développer de nouveaux projets photovoltaïques sur le patrimoine de l'intercommunalité
- Etudier la diversification des moyens de production d'énergie renouvelable

Le projet de relocalisation et de modernisation de l'usine Vernière sur le site de la Vigne Grande intègre la mise en place d'une centrale solaire tendant à alimenter en électricité le site pour partie. Cela participe directement au développement de la production d'énergie renouvelable.

PAEAF

- Enjeu 2 /

Améliorer l'appropriation locale des projets d'énergie renouvelable

- Proposer des temps de formation aux élus locaux
- Impliquer les citoyens dans les projets de production d'énergie renouvelable
- Réduire les impacts environnementaux et paysagers des installations

Outre la concertation et la communication mises en place autour du projet, ce dernier prévoit une meilleure intégration dans l'environnement des bâtis existants et à venir (centrale solaire notamment). La plantation de végétaux d'essences locales en périphérie est prévue pour une parfaite harmonie. L'objectif étant de créer une certaine unité au sein de la zone, de la rendre lisible, qualitative et fonctionnelle.

AXE 3 : UN TERRITOIRE CONSCIENT DES CHANGEMENTS QUI L'ATTENDENT

- Enjeu 1 /

Développer une gestion concertée et protectrice de la ressource en eau

- Finaliser le contrôle des installations d'assainissement non collectif
- Développer un plan de protection des massifs forestiers et de la ressource en eau à l'échelle des impluviums
- Mettre en place des solutions accessibles pour limiter les déchets polluants, optimiser la gestion des espaces verts et favoriser l'usage des eaux de pluie

La ressource en eau est au cœur du projet donnant lieu à la présente procédure. Il œuvre pour la préserver et pour en organiser une exploitation raisonnée, avec notamment : modernisation de l'outil de production, équipement d'une soutireuse sans pertes d'eau (1L d'eau soutiré = 1L d'eau embouteillé),...

- Enjeu 2 /

Protéger les milieux et espaces naturels du territoire

- Initier une démarche de « Territoire Engagé pour la Nature »
- Participer à la prévention des incendies et la protection des populations
- Mobiliser une Police de l'environnement

La relocalisation de l'usine Vernière sur le site de la Vigne Grande et la démolition associée de l'usine actuelle sont directement liées à l'exposition de cette dernière au risque inondation. Ce choix résulte en effet d'une initiative sécuritaire et préventive. Au-delà, elle permet d'impulser en suivant une remise en état du site initial avec notamment une renaturation de l'emprise du bâtiment qui va être démoli mais également des surfaces imperméabilisées attenantes (accès, aires de stationnement, espaces logistiques,...). L'identification du secteur au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour « conforter la continuité écologique de l'Orb par renaturation de

PPA et AE

berge » concourt ainsi à la protection des milieux et espaces naturels du territoire, ainsi qu'à la protection des populations.

- Enjeu 3 /

  Accompagner une transition agricole valorisant le secteur et le terroir de proximité
  - Etudier la création d'une cuisine collective sur Grand Orb
  - Mobiliser les agriculteurs pour développer des pratiques agricoles économes en valorisant durablement leur production
  - Accompagner les porteurs de projet agricoles

  Les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure ne concernent pas de zone ou d'activité agricole.

- Enjeu 4 /

  Anticiper et prévenir les aléas climatiques
  - Assurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et lutter contre le risque inondation
  - Traduire les enjeux du Plan Climat dans les documents d'urbanisme
  - Anticiper le risque canicule et prévenir l'apparition d'îlots de chaleur par la végétalisation

  Comme évoqué précédemment, la procédure de DP MEC n°1 du PLU des Aires accompagne un projet permettant une meilleure articulation avec le risque inondation en proposant une organisation alliant sécurité et prévention. La relocalisation de l'activité est également l'occasion de prévoir une renaturation du site à proximité de l'Orb : identification du secteur au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour « conforter la continuité écologique de l'Orb par renaturation de berge ».
  Notons par ailleurs qu'une attention particulière est portée au second site, celui de la Vigne Grande, concernant les aléas climatiques : végétalisation (plantation de végétaux d'essences locales),...

Cette mise en relation témoigne ainsi du rapport de compatibilité existant entre le contenu de la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU de la commune des Aires et les objectifs et enjeux intégrés au plan d'actions du PCAET.

PRÉALABLE

B. La loi Montagne

La commune des Aires étant un territoire de montagne, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU doivent être compatibles avec les dispositions de la loi Montagne concernant notamment :

➔ **Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante**
L122-5 et s. du Code de l'urbanisme

En l'espèce, le projet comporte :

- Un volet « démolition et renaturation » qui ne constitue pas une urbanisation, ou une extension de l'urbanisation le cas échéant, mais au contraire une désartificialisation / désimperméabilisation du site de l'ancienne usine.
- Un volet bâtimentaire comprenant l'évolution d'un bâti existant et la création d'un nouvel entrepôt au sein de la zone U4 du PLU (zone d'activités de la Vigne Grande) : il s'agit d'une zone urbaine au sein de laquelle les possibilités d'aménagement et de construction sont ajustées. Ainsi, seule une densification de la zone urbaine existante est envisagée et non une extension de l'urbanisation. Le projet ne se situe pas en continuité de l'urbanisation existante mais est intégré à cette dernière.

➔ **La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation compatible avec la préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques et avec la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières**
L122-8 et s. du Code de l'urbanisme

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme ne concernent pas un espace destiné à l'urbanisation, mais la **réappropriation d'un espace déjà intégré à la zone urbanisée** (zone U4 dédiée principalement aux activités).

La création du nouvel entrepôt est projetée sur une parcelle non bâtie constituant une dent creuse enclavée dans l'urbanisation existante, entre notamment :

- La Rue des Chênes Verts et l'entrepôt existant au Sud ;
- La RD160 au Nord ;
- Les zones U4a et U1 à l'Est ;
- La zone U2 à l'Ouest.

Cette densification à vocation économique, dont la possibilité est d'ores et déjà actée dans le document d'urbanisme local en cohérence avec la capacité d'accueil de l'espace, est ainsi compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles.

Notons par ailleurs que l'encadrement du secteur situé à proximité de l'Orb et l'organisation de sa remise en état en faveur du « confortement de la continuité écologique de l'Orb par renaturation de berge » participent à la préservation des espaces naturels, des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

PAEAF

➔ Le développement touristique et les unités touristiques nouvelles
L122-15 et s. du Code de l'urbanisme

La DP MEC n°1 du PLU de la commune des Aires ne concerne pas d'unité touristique nouvelle.

Les éléments évoqués précédemment permettent ainsi d'apprécier le rapport de compatibilité entre les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure et les dispositions de la loi Montagne.

C. Le SRADDET Occitanie

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Occitanie a été adopté le 30 juin 2022 puis approuvé le 14 septembre 2022. Il a depuis fait l'objet d'une première modification adoptée le 12 juin 2025 par la Région et approuvée par le Préfet de Région le 11 juillet 2025.
Cette évolution très récente a permis l'intégration de nouvelles obligations législatives, et notamment la loi Climat et Résilience.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.
Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :
  Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de **limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains** et d'autre part de **valoriser le potentiel de développement de tous les territoires**, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce **rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.**

- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :
  L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

C'est pourquoi le **SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.**

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands axes et trois défis, eux-mêmes déclinés en règles.

Le projet soutenu à travers la présente procédure de DP MEC n°1 du PLU des Aires répond à plusieurs des objectifs fixés, en lien notamment avec la recherche de :

- Sobriété foncière : Le projet ne génère pas de consommation d'espaces. Il comporte au contraire un volet « renaturation », ainsi qu'un volet « réinvestissement urbain » (densification / comblement de dent creuse) ;

- Qualité urbaine : Le projet impulse une démarche durable marquée par une articulation avec l'existant et une intégration dans le site via le recours à une architecture travaillée sobrement et en cohérence avec les enjeux du territoire (choix des teintes et des matériaux, végétalisation, centrale solaire,...), ainsi qu'à une organisation lisible et sécurisée (liaison sous-terraine,...) ;

- Dynamisme économique : Le caractère d'intérêt général du projet repose en partie sur sa participation à la dynamique et l'économie locales ;

- Préservation de la biodiversité (notamment des milieux aquatiques) : L'encadrement associé au projet prévoit le « confortement de la continuité écologique de l'Orb par renaturation de berge » (L151-23 du Code de l'urbanisme) sur le site de l'ancienne usine ;

- Développement des ENR : Le projet intègre la mise en place d'une centrale solaire qui alimentera en partie le site d'activités la journée ;

- Respect de la ressource en eau et adaptation aux risques : La préservation de la ressource en eau et son exploitation durable et raisonnée est au cœur même du projet qui permet également, via la relocation et la démolition du bâtiment existant près de l'Orb, de mieux prendre en compte les risques en réduisant la vulnérabilité du territoire, de sécuriser les personnes et les biens, de restaurer le fonctionnement naturel du territoire et sa résilience,... ;

- ...

D. La Charte du PNR du Haut-Languedoc

La commune des Aires est intégrée au Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc et se doit de respecter la charte associée qui fixe une feuille de route dans différents domaines : le développement agricole et forestier, l'urbanisme, le déploiement des énergies renouvelables, la culture,...
Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire et s'articule autour des trois grandes ambitions suivantes.

AMBITION 1 /
PRESERVER NOS PATRIMOINES NATURELS, PAYSAGERS ET ARCHITECTURAUX

- Protéger les espaces naturels
- Accompagner un paysage en évolution
- Développer une urbanisation économe et de qualité
- Sauvegarder l'eau : en qualité et en quantité

Les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure s'inscrivent en cohérence avec cette ambition à travers notamment :

- L'accompagnement d'un projet alliant préservation de la ressource en eau et exploitation durable et raisonnée de cette dernière ;
- La mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée ;
- La restitution à la nature de l'ancien site de production (renaturation participant au confortement de la continuité écologique de l'Orb).

PPA et AE

AMBITION 2 /
CHANGER NOS COMPORTEMENTS POUR « MIEUX VIVRE AU PAYS »

- Consommer localement
- Réduire la facture énergétique
- Envisager l'avenir, ensemble et avec raison
- Connaître pour mieux protéger

Comme déjà évoqué précédemment, le projet intègre :

- La mise en place d'une centrale solaire qui alimentera en partie le site d'activités la journée ;
- La modernisation de l'outil de production avec des technologies moins énergivores.

AMBITION 3 /
DYNAMISER NOTRE VIE ECONOMIQUE ET SOCIALE EN VALORISANT NOS PATRIMOINES

- Valoriser économiquement nos richesses locales
- Renforcer le tourisme « de pleine nature »
- Renouer avec l'Occitan

Le présent projet répond directement à cette ambition puisqu'il accompagne le développement d'une activité structurante et directement en prise avec le territoire et ses ressources. L'exploitation durable de l'eau est au cœur de la démarche et permet de pérenniser la dynamique économique locale générée (activité et emplois).

Dans ce contexte, les évolutions portées au PLU de la commune des Aires sont compatibles avec les ambitions de la Charte du PNR et viennent même les renforcer.

E. Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée

Les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.
Le territoire de la commune des Aires est concerné par le SDAGE « Rhône-Méditerranée » qui est entré en vigueur le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027.

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau. Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique,...) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer,...).

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Les neuf orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :
- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation,...) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

En l'espèce, les ajustements apportés au PLU s'inscrivent pleinement en cohérence avec les dispositions du SDAGE, en ce qu'ils :

- Intègrent les effets du changement climatique et cherchent à les réduire (renaturation, végétalisation,...) ;
- Cadrent le confortement de la continuité écologique de l'Orb par renaturation de berge et s'appuient sur le fonctionnement naturel du territoire ;
- Accompagnent le développement durable d'une activité locale dépendante des ressources du territoire ;
- Organisent une gestion / exploitation raisonnée de l'eau ;
- Permettent une meilleure articulation avec le risque inondation et limitent l'exposition des personnes et des biens ;
- ...

PA et AF

F. Le SAGE Orb-Libron

Le périmètre du SAGE Orb-Libron (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) est constitué des bassins hydrologiques de l'Orb et du Libron. L'Orb est le second fleuve du département de l'Hérault.

Le SAGE Orb-Libron a été approuvé en 2018.

Il définit des enjeux et fixe des objectifs liés :

- A la ressource en eau ;
- A la qualité des eaux ;
- Aux crues et aux inondations ;
- A l'écologie des milieux.

A l'instar de ce qui est évoqué concernant le rapport de compatibilité avec le SDAGE et le PGRi notamment, **le présent projet s'inscrit dans la continuité du SAGE Orb-Libron**, en ce qu'il :

- Accompagne la continuité écologique de l'Orb par renaturation de berge et s'appuie sur le fonctionnement naturel du territoire ;
- Permet le développement durable d'une activité locale dépendante des ressources du territoire et organise une gestion / exploitation raisonnée de l'eau ;
- Assure une meilleure articulation avec le risque inondation et limite l'exposition des personnes et des biens ;
- Améliore la résilience du territoire ;
- ...

PPA et AE

G. Le PGRi Rhône Méditerranée

Les objectifs du PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) 2022-2027 Rhône-Méditerranée sont les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
    - Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
    - Réduire la vulnérabilité des territoires
    - Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
    - Agir sur les capacités d'écoulement
    - Prendre en compte les risques torrentiels
    - Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
    - Assurer la performance des systèmes de protection
- Améliorer la résilience des territoires exposés
    - Agir sur la surveillance et la prévision
    - Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
    - Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information
- Organiser les acteurs et les compétences
    - Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques
    - Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
    - Développer la connaissance sur les risques d'inondation
    - Améliorer le partage de la connaissance

En l'espèce, le projet de relocalisation de l'usine dite « Vernière » au niveau de la zone d'activités de la Vigne Grande permet une remise en état du site accueillant l'usine d'embouteillage existante (démolition du bâtiment et désimperméabilisation / désartificialisation / renaturation du site).
Cela est cadré réglementairement et répond directement aux objectifs du PGRi, notamment :

- Meilleure prise en compte des risques et réduction de la vulnérabilité du territoire ;
- Sécurisation des personnes et des biens ;
- Restauration du fonctionnement naturel du territoire et amélioration de sa résilience ;
- ...

Les évolutions portées au PLU de la commune des Aires sont ainsi compatibles avec les objectifs du PGRi et en constituent même une traduction directe.

PPA et AE

H. Le Schéma Régional des Carrières Occitanie

Adopté en 2024, le schéma régional des carrières vise à définir les conditions générales d'implantation et d'exploitation des carrières, les besoins en matériaux, ainsi que les mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts. Il prend en compte la protection des ressources, des paysages, des sites et des milieux.

Les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure ne portent pas sur un projet de carrière.

I. Le SRCE Languedoc-Roussillon

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon est abrogé depuis l'approbation du SRADDET Occitanie 2040, qui intègre les deux anciens SRCE des régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

PPA et AE

VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article L104-3 du Code de l'urbanisme *(modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – art.40)* prévoit que « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article R104-13 du Code de l'urbanisme *(modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6)* prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :
1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement ».

L'article R104-14 du Code de l'urbanisme *(modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6)* précise que « lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :
1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;
2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas ».

En l'espèce, compte tenu de la nature des évolutions envisagées, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale est réalisée.

Il s'agit d'apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.

PROJET

LES AIRES

Grand Orb
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
EN LANGUEDOC

COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr