

**COMMUNE DE PAULHAN – 34 230**

-----  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**3<sup>ème</sup> MODIFICATION**  
**(Secteur cave coopérative)**

Juin 2013

-----  
**NOTE DE PRESENTATION**  
**- Additif -**

ARRIVÉ LE :

10 MARS 2014

SOUS PREFECTURE LODEVE 34

La 1<sup>ère</sup> révision du Plan Local d'Urbanisme de Paulhan a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 18 février 2008, reçue en Sous Préfecture de Lodève le 29 février 2008.

Une 1<sup>ère</sup> modification (ZAC de la Barthe) et une 1<sup>ère</sup> révision simplifiée (Ateliers municipaux) ont été approuvées par Délibération du Conseil Municipal le 05 mai 2010, une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée (Suppression ER C13a et C13b) a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 16 septembre 2010, ainsi qu'une 2<sup>ème</sup> modification (secteur projet groupe scolaire) et une 2<sup>ème</sup> modification simplifiée (Suppression ER C23) ont été approuvées par Délibération du Conseil Municipal le 20 décembre 2011.

## **Objet de la modification**

### **Modification principale (voir pages suivantes) :**

Elle concerne le changement de secteur réglementaire du terrain de la cave coopérative.

En effet suite au regroupement des caves coopératives de ce secteur de la Vallée de l'Hérault, dont celle de Paulhan, au sein de la SCA Clochers et Terroirs dont le siège est à 34230 PUILACHER, il n'y a plus d'activités de collecte et de vinification dans le site de la cave coopérative de PAULHAN.

Il n'y a donc pas lieu de maintenir une zone réglementaire UE spécialisée dans l'accueil des activités des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) dans le contexte du quartier résidentiel pavillonnaire existant qui entoure le terrain de la cave.

Il est envisagé de permettre l'évolution de l'utilisation de cette emprise foncière avec la possibilité d'y créer une opération d'habitation compatible avec le voisinage.

Pour cela il convient donc de déclasser ce secteur de la zone UE pour l'intégrer dans la zone UD principalement dédiée à l'habitat et aux équipements de service.

Dans le contexte de Paulhan, il n'est pas prévu de maintenir le bâtiment existant, propriété privée de la SCA. Il est désormais inoccupé, inutile avec des contraintes de réaffectation et des transformations très lourdes d'un grand volume massif et peu éclairé.

Son acquisition par la Commune n'est pas envisageable, une grande salle des fêtes existant déjà dans la ville de Paulhan. Son utilisation ne serait pas adaptée non plus pour d'éventuels autres équipements publics.

### **Modification complémentaire :**

Par ailleurs le règlement du PLU est complété en zone UD pour prendre en compte les prescriptions nouvelles de l'Etat destinées à favoriser la réalisation de l'habitat social et économe. A cet effet la hauteur maximale est portée de 8,50 m à 11,50 m pour les constructions de logements aidés locatifs à condition que ces constructions s'intègrent dans les gabarits de l'environnement bâti existant.

## **Le choix de la procédure de modification**

La présente procédure correspond à l'application de l'Article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

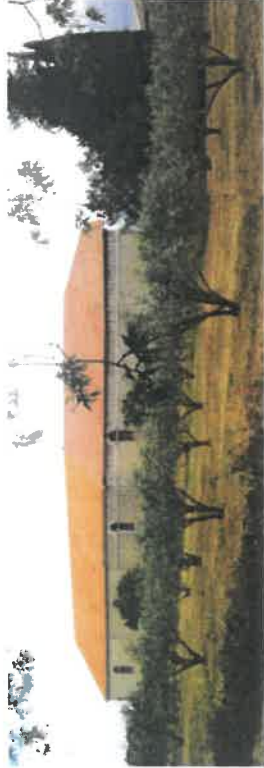
En effet cette modification :

- ne remet pas en cause l'économie générale du PLU et ne change pas les orientations définies dans le PADD ;
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## Le bâtiment de la cave coopérative dans son contexte



**2** Vue Est depuis le parking d'accueil



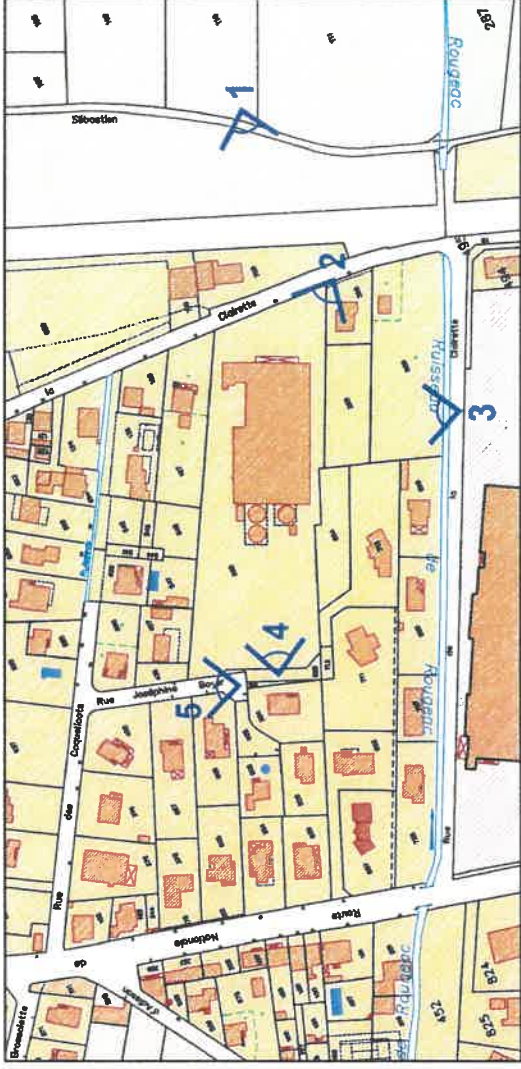
**3** Vue Sud en second plan depuis la rue de la Clairette



**4** Vue Ouest sur l'arrière du bâtiment

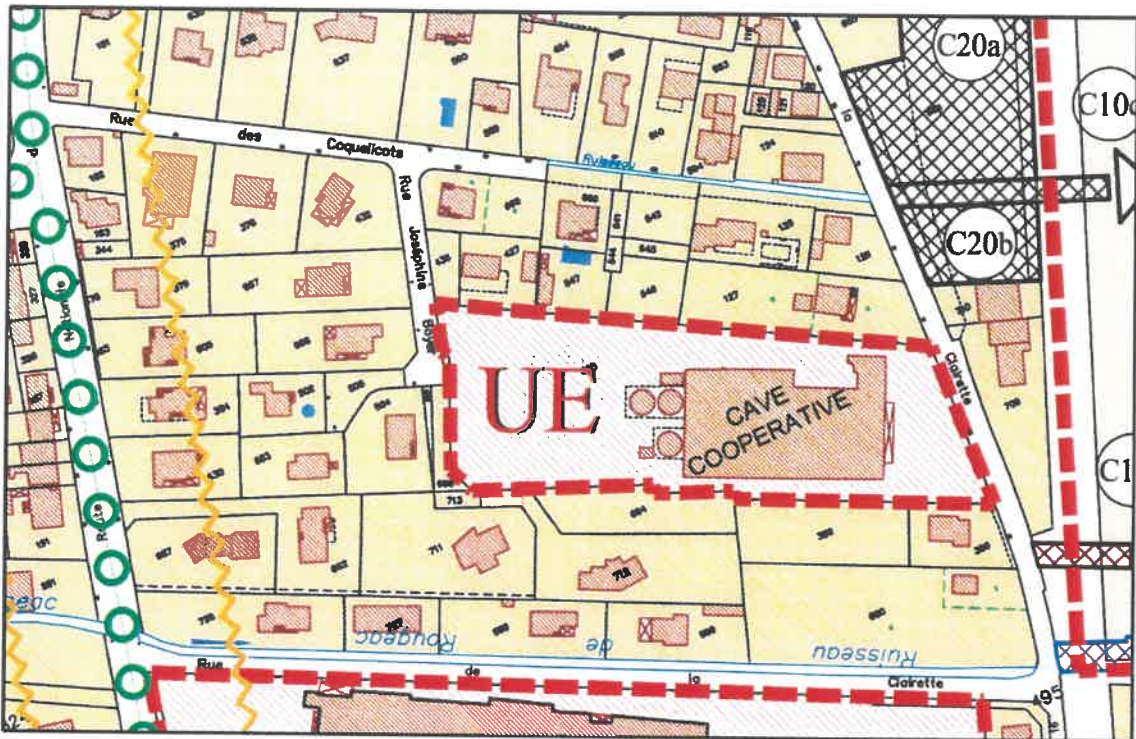


**5** Vue Ouest, débouché du terrain sur la rue Joséphine Boyer

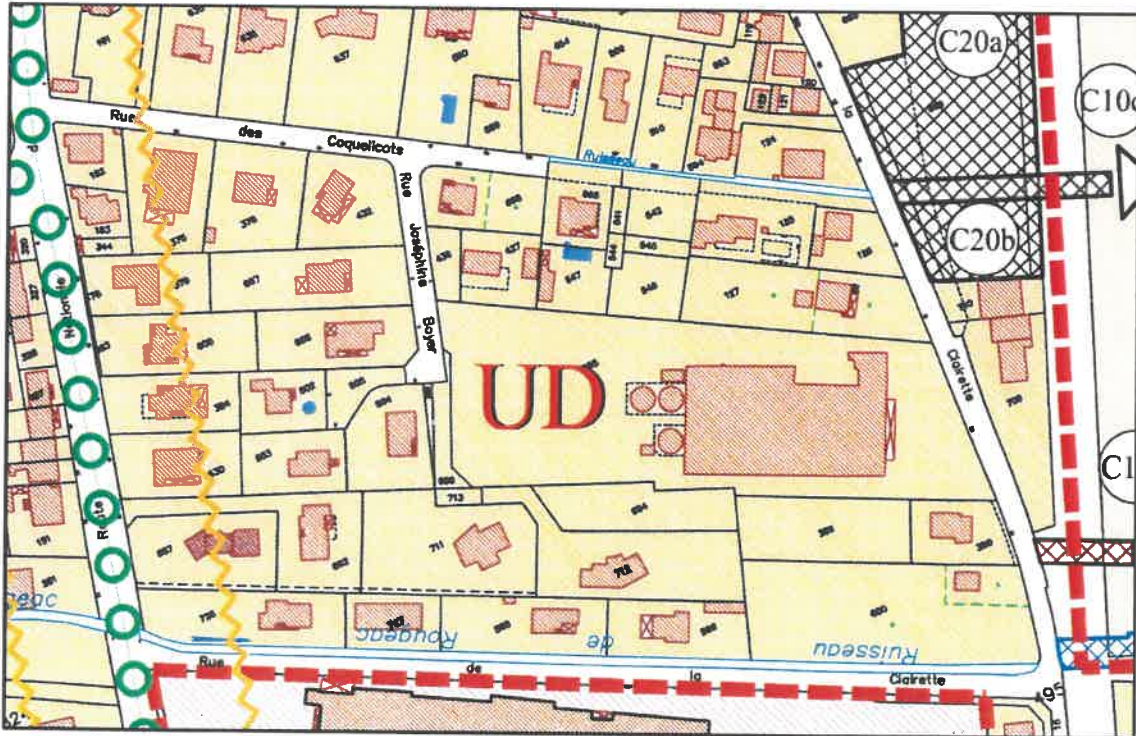


**1** Vue Est depuis le chemin de Saint Sébastien

- Le terrain est inséré en enclave dans un milieu pavillonnaire, sur un site plat.
- Le bâtiment est desservi à l'Est par l'avenue de la Clairette et le parking d'accueil.
- A l'Ouest le terrain vient en limite de la rue Joséphine Boyer en impasse. A noter que sur cette façade les cuves extérieures ont déjà été démontées.
- Il n'y a aucune vue Nord depuis les espaces publics.



**PLU APPROUVE** le 20.12.2011 : Extrait Plan 3.2 au 1/2500 (avec la zone UE)



**PROJET DE MODIFICATION** : Extrait Plan 3.2 au 1/2500  
(suite à la suppression de la zone UE)

## **Incidences du projet de modification sur l'environnement**

La cave coopérative est située au milieu d'une zone urbaine dans un quartier d'habitat existant en partie Sud du Village.

Pour le maintien et le développement du devenir agricole et économique, les activités au sein de la SCA Clochers et Terroir ont été organisées et regroupées dans des installations performantes à Puilacher.

### **Incidences sur le terrain (1ha environ)**

Ayant été le siège d'une activité de collecte et de vinification, l'emprise foncière est artificialisée par la présence du bâtiment, du parking bitumé et du quai de livraison. Les anciennes installations de cuves extérieures sont actuellement démontées.

La modification de règlement de zone ne crée donc aucun effet négatif sur un milieu à protéger.

### **Incidences sur le voisinage**

La suppression des activités de collecte et de vinification dans ce quartier a pour effet positif de supprimer des nuisances pour le voisinage habité : odeurs, bruit, trafic, ...

### **Incidences sur les milieux naturels**

La Commune de Paulhan n'est concernée par aucun site NATURA 2000, aucune ZPS, ZICO, ni aucune ZNIEFF qui sont distantes à plus de 3 km environ du site de la cave (voir ci-joint l'extrait de l'inventaire sur le site internet de la DREAL Languedoc Roussillon).

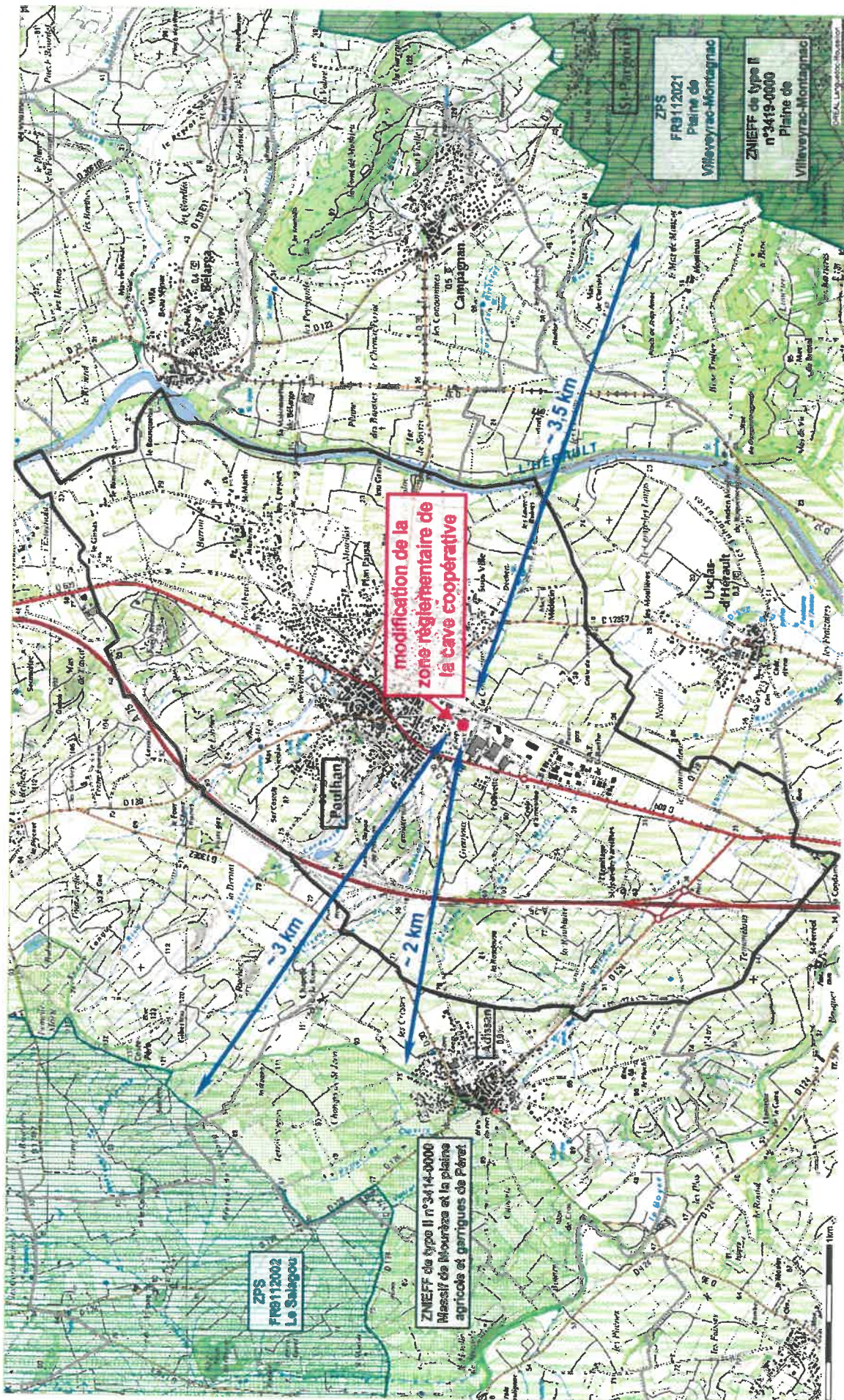
De même la zone urbaine n'est pas affectée par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) approuvé le 28.10.2002.

### **En conclusion**

La modification de classement réglementaire du secteur de la cave n'entraîne aucun effet négatif sur l'environnement. Par contre la suppression de l'activité vinicole permet de supprimer des nuisances pour le voisinage habité.

# Inventaire ZNIEFF et NATURA 2000 (ZPS)

Source DREAL Languedoc Roussillon  
Principaux enjeux environnementaux



## Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'emprise foncière de la cave est d'environ 1,03 hectare.

Dans la mesure où l'activité de vinification n'existe plus sur le site de Paulhan et que le bâtiment existant ne trouve pas de nouvelle destination, il est souhaitable que l'aménagement de ce terrain comporte la création d'un bouclage de voirie et réseaux divers permettant d'améliorer la desserte et le fonctionnement du cœur de cet îlot.

Le programme de construction sera destiné :

- à la création d'un caveau de vente des Clochers et Terroirs en bordure de l'avenue de la Clairette ;
- à une opération d'habitat conforme aux prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) avec une mixité de logements (accession, habitat social, ...).

Pour une bonne insertion urbaine, le projet respectera l'ensemble de la réglementation UD applicable à ce quartier dont notamment :

- un COS maximum de 0,40 ;
- des hauteurs ne pouvant excéder 8,50 m ;
- 10 % minimum réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Le plan de masse devra préciser les emprises susceptibles d'être intégrées dans le domaine public.

## **Incidences sur les équipements publics**

### **La capacité d'accueil du secteur modifié**

La constructibilité est de 1,03 ha x COS 0,40 = 4 120 m<sup>2</sup> SdP.

A titre indicatif cela représenterait au maximum un programme estimé à :

26 logements locatifs sociaux et primos (80 m<sup>2</sup> / logement) = 2 080

12 villas sur parcelles privées (150 m<sup>2</sup> / lot) = 1 800

soit 38 logements pour 3 880 m<sup>2</sup> du surface de plancher.

Ce programme serait complété par le caveau de vente d'environ 250 m<sup>2</sup>.

Avec 2,5 personnes / logement, la population accueillie serait de :

38 x 2,5 h/ log<sup>t</sup> = 95 habitants.

### **Incidence sur la station d'épuration**

La cave coopérative n'était pas raccordée au réseau collectif, le traitement des effluents étant réalisé par aspersion sur terrain vague depuis 1994.

La capacité de traitement de la STEP est de 3 750 EH.

L'utilisation actuelle est estimée à 3 667 EH.

Soit une capacité résiduelle de 83 EH.

Il faut préciser que la réalisation d'ici fin 2013 d'un second clarificateur est programmé afin d'éviter la saturation de la STEP, alléger de manière significative la charge hydraulique et obtenir un meilleur fonctionnement de l'ensemble du système d'épuration.

Dans ces conditions il n'y aura pas d'incidence sur l'environnement.

### **Incidence sur l'alimentation en eau potable**

Les travaux de réhabilitation du réseau sont effectués par tranches successives pour limiter les pertes.

En 2012 la production d'eau potable a été de 320 490 m<sup>3</sup> pour une consommation constatée de 208 643 m<sup>3</sup>, soit un rendement de 65 % avec un solde de 35 %.

La modification n'amène donc aucune incidence sur l'alimentation en eau potable.

### **Incidence sur les équipements scolaires**

Un nouveau groupe scolaire est actuellement en chantier avec une ouverture prévue pour une rentrée en février 2014.

Ce groupe comprend 10 classes primaires avec une extension de 4 classes pour 2015/2016.

Par ailleurs les classes de maternelles sont actuellement suffisantes pour répondre aux besoins.

Il n'y a donc aucune difficulté pour accueillir les enfants nouvellement arrivés dans la Commune.



## **Incidences de la modification sur les documents du PLU**

Les modifications suivantes ont été effectuées sur les documents du dossier :

1. Note de présentation : ajout du présent additif
- 3.1 Plan général de la Commune 1/5000<sup>ème</sup> : modification du zonage
- 3.2 Plan de l'agglomération 1/2500<sup>ème</sup> : modification du zonage
- 4a Règlement TITRE II – Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD  
page 28 : Article UD 10 modifié :  
complément pour hauteur des constructions des logements aidés  
  
TITRE II – Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE  
page 32 modifiée :  
suppression de la mention « cave coopérative »

L'ensemble des autres pièces du dossier de PLU est inchangé.