



Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme

Affaire suivie par : STU / AP / GL
Téléphone : 04 34 46 61 13
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Montpellier, le 13 FEV. 2024

Le préfet de l'Hérault

à

Madame le maire de Saint-Bauzille-de-Montmel

Objet : plan local d'urbanisme – projet avant mise à l'enquête publique – avis de synthèse des services de l'État

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 30 octobre 2023 et notifié à mes services le 14 novembre 2023.

Je tiens à souligner la qualité des échanges avec mes services qui ont été associés à l'élaboration du PLU à l'occasion de plusieurs réunions.

Je vous ai par ailleurs transmis par courrier à l'issue de la dernière réunion des personnes publiques associées (PPA) qui s'est tenue le 11 juillet 2023 les observations pouvant être formulées par mes services à ce stade de la procédure et au vu de documents transmis.

Il ressort à la lecture du projet arrêté que des compléments et modifications doivent être apportés pour fiabiliser le cadre juridique du document. Vous trouverez mes remarques dans l'annexe à ce courrier, regroupées par thématiques et graduées selon deux niveaux :

- les réserves devant être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- les recommandations, dont la prise en compte permettra une amélioration du document.

J'ai bien pris note que cette révision du PLU permet notamment la mise en compatibilité avec le SCoT du Grand Pic Saint Loup et tend à réduire voire à supprimer des zones à urbaniser du PLU actuellement opposable.

En conséquence et sous réserve que vous procédiez à la prise en compte des remarques susmentionnées et détaillées dans l'annexe, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de votre commune.

Je vous indique par ailleurs que le dossier mis à l'enquête publique devra comporter, concernant les pièces graphiques du règlement, des cartes sans un format permettant une lecture aisée des données présentées.

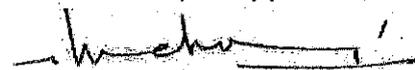
.../...

DDTM 34
Bât. Ozone - 181, place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Mes services sont à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile. Ils organiseront un temps d'échange pour vous exposer l'ensemble des remarques portées dans le présent courrier.

AN03 173 2 1

Pour le préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Béziers
Sous-Préfet de Lodève par suppléance,



Jacques LUCBÉILH

Annexe technique

0. Contexte

La village de Saint-Bauzille-de-Montmel s'est développé au pied du Puech des Mourgues situé dans la partie centrale de la commune. Cette montagne lui confère une identité forte et singulière.

Le projet de PLU de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel prévoit à horizon 2035 d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT de la communauté de communes du Grand Pic Saint Loup (CCGPSL) en termes de croissance démographique soit l'accueil d'une population de 190 habitants supplémentaires pour atteindre une population d'environ 1 260 habitants.

Il est à noter que le SCoT de la communauté de communes du Grand-Pic-Saint-Loup, dont le TO est en 2013, prévoit une augmentation maximale de population de 263 habitants (avec une population au TO de 997 habitants) avec la production maximale de 180 logements et sur une surface maximale à consommer pour l'habitat de 6,4 ha en extension du tissu urbain. La densité est fixée à 17 logements à l'hectare pour les bourgs équipés et villages. La période période considérée s'étend de 2013 à 2030.

Le projet de PLU révisé prévoit la réalisation d'environ 11 logements en densification du tissu urbain et 14 logements au sein des deux secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour un total de 25 logements.

1. Sur le projet démographique et de production de logements

1.1 Réserves

Concernant la production de logements, le potentiel en densification pour la période 2023/2035 est estimé à 11 unités en valeur nette avec application des taux de rétention de 80 et 90 %.

Bien que faisant l'objet de justifications ces taux de rétention apparaissent excessifs et devront être revus à la baisse. En effet, en l'état la prévision d'accueil de 190 habitants supplémentaires ne peut être atteinte.

À la page 88 du rapport de présentation (RP), il est fait mention de deux zones AU0 en extension qui ne sont pas identifiées dans le règlement littéral et graphique. Le RP doit être modifié en conséquence.

En ce qui concerne les objectifs de développement démographique, il conviendra de faire apparaître dans le dossier une estimation de la population communale en 2023 pour la mettre en perspective avec les objectifs de croissance démographique à l'horizon 2035. Ces derniers n'apparaissent d'ailleurs pas clairement dans le dossier.

2. Sur la ressource en eau

La compétence eau potable est assurée par le syndicat mixte Garrigues Campagne en délégation à Véolia.

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est alimentée par les captages de Fontbonne Mougère situés sur la commune de Galargues et le forage du Peïlhou.

2.1 Réserves

Le document prévoit qu'avec la mise en service de l'usine de potabilisation de l'eau de BRL au Peilhou, il sera possible d'alimenter la population estimée à l'horizon 2040.

Il devra être précisé si cette mise en service est effective. En effet, le document fait état d'une mise en service d'ici 2021. La notice sanitaire mentionne que grâce à la construction de cette usine de potabilisation, les estimations d'augmentations de la population sont en concordance avec les objectifs d'augmentation et de sécurisation des ressources du syndicat mixte Garrigues Campagne (SMGC). Ces éléments de justification devront être le cas échéant complétés en précisant si d'autres communes sont desservies par la ressource de cette nouvelle usine de potabilisation et si la ressource permet de répondre à l'accueil de population à l'échelle de ces communes en période de pointe.

De plus, le rendement du réseau d'eau potable à l'échelle du syndicat mixte est annoncé à 82,2 % en 2022. Or, c'est le rendement à l'échelle communale qui doit apparaître dans le dossier.

2.2 Recommandations

Il est fait mention de quelques caves viticoles qui se fournissent en eau potable directement sur le réseau collectif. Ces usagers ne peuvent être considérés comme des usagers classiques en termes de consommation annuelle et le dossier devra être modifié sur ce point.

3. Sur l'assainissement

La compétence assainissement est assurée par le CCGPSL, qui délègue l'exploitation à Veolia.

La commune est desservie par deux stations de traitement des eaux usées. Une station à boues activées de 800 équivalent habitants (EH) pour le bourg et une station de 100 EH pour le hameau de Favas.

La station du bourg est dans un état très dégradé et classée en zone rouge du plan de prévention du risque inondation (PPRI). Elle présente aussi une sensibilité aux eaux claires parasites. Il est bien prévu la construction à l'horizon 2025/2026 d'une station unique de 1 400 EH pour la commune dont le type de traitement n'est pas déterminé.

3.1 Recommandations

Le PLU définit deux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation sur lesquels sont prévus la construction d'environ 14 logements. Il convient dans les meilleurs délais de lancer en lien avec la communauté de communes les études pour définir le type de traitement de la station d'épuration afin de ne pas retarder la réalisation de cet ouvrage indispensable au regard du projet de PLU qui s'oriente vers le renouvellement urbain.

L'assainissement non collectif représente 154 systèmes sur la commune. En 2016 147 systèmes d'assainissement non collectifs ont été contrôlés dont 18 jugés non conformes soit 12 %. Le risque de pollution du milieu par ces systèmes doit entraîner la planification d'actions afin d'imposer la remise en conformité des systèmes.

Par ailleurs, les indicateurs de suivi des incidences doivent prendre en compte le volet assainissement, qu'il soit collectif ou non.

4. Sur la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques

La commune est située sur le bassin versant du Vidourle. Ce territoire n'est pas couvert par un schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) mais est concerné par un contrat de rivière.

4.1 Réserves

Quelques mares sont relevées dans l'état initial de l'environnement. Ces mares devront faire l'objet d'une protection au titre de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme pour garantir leur maintien et leur fonctionnalité écologique.

4.2 Recommandations

Il est rappelé que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), approuvé le 21 mars 2022, fixe dans son orientation 5A-04 que toute nouvelle imperméabilisation puisse être compensée par la désimperméabilisation de secteurs déjà imperméabilisés à hauteur de 150 % du territoire du SCoT. Le PLU doit expliquer comment il est prévu de prendre en compte cette orientation en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.

Le risque de ruissellement pluvial a fait l'objet d'un diagnostic dans le cadre du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Il aurait été souhaitable d'en résumer le diagnostic et les principales conclusions dans le rapport de présentation. Enfin, si les mesures énoncées par le SDAEP et le PLU contribuent à ne pas aggraver les risques de ruissellement, des mesures préventives complémentaires pourraient être prévues par le PLU dans les zones les plus impactées (écoulements rapides, zones de stockage...) telles que la transparence des clôtures, le sens d'implantation des bâtiments, mesures pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité des secteurs les plus exposés.

Les études produites dans le cadre du SDAEP mettent en évidence (figure 35, page 48) une carte des hauteurs d'eau au sein de l'enveloppe urbanisée hors zone inondable du PPRI pour une modélisation de la pluie centennale. Au regard des résultats, il sera nécessaire de préciser les niveaux d'aléas et d'intégrer dans le règlement d'urbanisme comme dans le zonage des prescriptions et mesures en application des principes de prévention de l'État en matière d'inondation. J'ai bien pris note que le règlement d'urbanisme mentionnait que tout projet devait respecter le règlement du SDAEP qui en l'état apparaît insuffisant.

Le règlement prévoit de façon opportune, pour certains types d'aménagement, de privilégier l'infiltration à la parcelle. Il serait intéressant de recommander cette action pour tout type d'aménagement lorsque cela est possible.

Enfin, le suivi de la gestion des eaux pluviales pourrait faire l'objet d'un indicateur qui tiendrait compte du raccordement au réseau pluvial ou aux systèmes d'infiltration à la parcelle.

5. Sur la prise en compte du risque inondation

La commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est couverte par un plan de prévention risques naturels inondation (PPRNI) approuvé le 28 juin 2017 qui régit l'ensemble des zones inondables connues.

Il peut néanmoins être noté que la présentation du contexte des risques inondation est très sommaire et comporte plusieurs erreurs.

Les principes généraux de prévention des risques ne sont pas énoncés. Le PLU ne joue donc pas correctement son rôle d'information et de sensibilisation aux risques d'inondation, et de débordement de cours d'eau.

5.1 Réserves

Le dossier complet du PPRNI, absent du projet de PLU notifié, doit être annexé au dossier de PLU.

Dans le rapport de présentation (RP), à la page 210, la mention « le village n'est pas concerné par les inondations » est à rectifier car il s'agit d'une reprise erronée du SDAEP qui indique que le village n'est pas concerné par les inondations du cours d'eau « la Bénovie ». Le village est en effet traversé par le ruisseau du « Braou/des Campets ».

De plus, à la page 211 du RP, la description de l'atlas des zones inondables (AZI) est incorrecte et devra être corrigée.

En effet, l'AZI délimite les différents lits du cours d'eau selon une approche hydromorphologique. Il ne s'agit pas, comme indiqué, d'une étude de crue de référence qui est l'objet du PPRNI.

5.2 Recommandations

La carte d'aléas insérée à la page 211 du RP correspond au porté à connaissance (PAC) de l'État transmis pendant l'élaboration du PPRNI et non pas à la cartographie d'origine de l'AZI. Elle est donc à supprimer.

À la page 210 du RP, il est indiqué que le plan de gestion du risque inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée a été approuvé le 7 décembre 2017. Il conviendra de préciser que le PGRI 2022/2027 a été mis à jour le 21/03/2022.

Enfin, le paragraphe relatif au programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) doit indiquer, à la page 210 du RP, que la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est presque entièrement inscrite dans le PAPI « Vidourle » et très localement dans le PAPI « Lez-Mosson-Etangs pavalasiens ».

6. Sur la prise en compte du risque feu de forêt

6.1 Réserves

Au regard de la carte départementale d'aléas feu de forêt de 2021, la commune est fortement exposée au risque incendie. Ainsi, le rapport de présentation doit établir un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers. Dans l'hypothèse où des points de blocage existeraient

(rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour...), le rapport de présentation du PLU doit préciser l'échéancier des travaux à réaliser.

De plus, le rapport doit présenter les capacités en matière de ressource en eau mobilisable pour la défense incendie sur un territoire où le risque est évalué comme « fort » selon le dossier départemental des risques majeurs (DDRM).

Les deux secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sont soumis à un aléa du risque de type « faible ». Il conviendra mentionner ce niveau d'aléa ainsi que les mesures de prévention associées dans le contenu de ces OAP.

Enfin, l'enveloppe urbaine du projet de zonage ne doit pas inclure les secteurs impactés par l'aléa feu de forêt.

Or, des parties des parcelles OC2218, OC1693, OC0248, OC0195 et OC1340 classées en zone urbaine et présentant des espaces libres pouvant faire l'objet d'aménagements sont concernées par l'aléa feu de forêt de type très fort et exceptionnel. Il conviendra, en ce qui concerne ces parcelles, de réduire l'enveloppe urbaine en frange au plus près du bâti existant.

7. Sur la zone AUB

7.1 Réserves

Cette zone est entièrement concernée par les OAP n° 1 « Petit Bois ».

Le règlement de la zone AUB autorise sans condition, outre les logements, les destinations « restauration », « cinéma », « locaux de bureaux », « salles d'art et de spectacles », « industrie » et enfin « entrepôt ». D'autres destinations sont aussi admises sous conditions.

Or, le détail littéral de l'OAP « Petit Bois » ainsi que les principes d'aménagement présentés ne prévoient que la production de logements dans ce secteur. Il est précisé que les futurs habitants de cette zone seront à proximité des services de première nécessité. Il y a donc une incohérence entre ces documents.

Le règlement de la zone à urbaniser AUB devra intégrer les réflexions d'aménagement d'ensemble de l'OAP « Petit Bois » et limiter les destinations autorisées.

8. Sur la biodiversité

8.1 Réserves

L'état initial de l'environnement (page 179) mentionne la présence dans la commune d'un secteur de mesure compensatoire surfacique au nord du territoire communal liée à l'aménagement du contournement ferroviaire Nîmes/Montpellier par ligne à grande vitesse (LGV). Il est précisé que cette mesure est envisagée pour la création/renaturation de milieux pour les espèces protégées. Le secteur est classé en zone naturelle dans le PLU. Il sera nécessaire de s'assurer d'une part que le zonage N est adapté en lien avec, le cas échéant, le plan de gestion. Par ailleurs, afin de garantir la préservation de ce secteur, il conviendra de vérifier si un outil de préservation spécifique au titre du code de l'urbanisme peut être mis en œuvre. Enfin, ce secteur devra être identifié sur les documents graphiques du règlement du PLU.

L'évaluation environnementale insérée dans le rapport de présentation ne présente pas une vision d'ensemble du projet d'évolution du PLU. Elle dresse un état des lieux succinct de la biodiversité et des milieux naturels ainsi que de l'analyse des incidences probables sur l'environnement.

Ce constat surprend alors qu'il est précisé par ailleurs que la commune envisage de réaliser une notice des incidences « Natura 2000 » pour vérifier l'impact de la révision du PLU sur les sites « Natura 2000 ». L'évaluation de ces incidences est réglementée par l'article R. 414-23 du code de l'environnement. Les secteurs d'aménagement ne sont pas en site « Natura 2000 » mais en sont relativement proches. Il conviendra de compléter le rapport de présentation avec cette notice conformément à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU présente des enjeux pour l'Aigle de Bonelli et impacte aussi des milieux propices à plusieurs espèces faunistiques (psammodrome algire, lézard ocellé, proserpine, diane, magicienne dentelée, pie-grièche à tête rousse). Les éléments contenus dans l'étude ne permettent pas d'émettre un avis circonstancié sur ce dossier. Aussi, le porteur de projet est invité à présenter :

- sur les deux secteurs ouverts à l'urbanisation (Petit-Bois et Braveille) : des inventaires naturalistes complets (faunes et flore) qui seront complétés par des cartographies permettant de localiser les enjeux environnementaux et de les croiser avec le projet de révision du PLU, puis une appréciation des incidences environnementales (impacts directs/indirects, impacts résiduels) prévisibles du projet des PLU sur les habitats naturels et les espèces concernés et impactés ;
- un examen des effets cumulés par rapport à la mesure compensatoire déjà existante sur la commune ;
- un détail des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) nécessaires en cas de présence avérée d'espèces protégées et d'atteinte à leur zone de reproduction, de repos et d'alimentation, de chasse et transit.

9. Sur les OAP

9.1 Réserves

Sur l'OAP n° 1 « *Petit Bois* », une vigilance devra être apportée sur la localisation du bassin de rétention des eaux pluviales dès lors que celui-ci serait localisé sur une zone présentant du ruissellement pluvial avec une hauteur d'eau non négligeable.

L'OAP n° 2 « *Braveille* » localise le bassin de rétention des eaux pluviales lié à l'opération d'aménagement. J'appelle votre attention sur le fait que ce projet de bassin est pour partie situé en zone inondable RN du PPRI. Il est donc nécessaire de modifier cette localisation et de prévoir ce bassin hors zone inondable.

9.2 Recommandations

L'OAP n° 1 « *Petit Bois* » est classé en zone AUB à urbaniser. Or, si ce secteur a bien fait l'objet d'une demande accordée de permis d'aménager comme indiqué lors de la dernière réunion PPA, un classement en secteur U serait plus approprié.

Il est de plus regrettable que la densité affichée de 5 logements à l'hectare, bien que s'agissant

d'un permis déjà accordé, soit bien inférieure à celle préconisée par le SCoT GPSL (17 logements à l'hectare). Il a été cependant noté que le projet traduit dans l'OAP s'attache à préserver les éléments boisés en frange permettant ainsi de créer une interface avec les secteurs construits avoisinants.

Il est rappelé que la densité annoncée dans le SCoT constitue une moyenne sur l'ensemble des zones en extension et doit être compatible avec les objectifs fixés dans le PLU.

La voirie de desserte interne prévue en impasse dans le schéma du principe d'aménagement de l'OAP n° 2 « Bravelle » ne permettra pas une parfaite intégration de cette opération au sein de la trame viaire du tissu urbain existant.

10. Sur le règlement

10.1 Réserves

Le règlement d'urbanisme de la zone Ue réservée à l'activité économique autorise un nombre trop important de destinations possibles.

En effet, excepté les habitations et les exploitations agricoles et forestières, toutes les autres destinations sont ainsi autorisées.

Ce secteur qui se limite à une parcelle d'une surface réduite, d'environ 5 500 m² et sur lequel est implantée la cave coopérative, est concerné par un emplacement réservé. Ce dernier doit permettre la création d'un stationnement public sur plus de la moitié de sa surface. Ce secteur est également concerné par l'aléa feu de forêt départemental de type très faible à fort.

Les possibilités d'aménagement et d'accueil d'activités s'en trouvent ainsi limitées et nécessitent une réflexion globale afin d'affiner les options retenues.

Par ailleurs, il n'est pas indiqué dans le volet « Choix retenus » du rapport de présentation si la cave coopérative est toujours en activité.

Le rapport de présentation identifie des bâtis, ouvrages présentant un intérêt patrimonial. Or, le repérage des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme apparaît succinct au regard des éléments identifiés. Aussi, l'ensemble de ces éléments à protéger en cohérence avec le rapport de présentation devra être identifié sur le plan de zonage.

10.2 Recommandations

Le règlement des zones A et N encadre de manière satisfaisante les possibilités d'évolution des logements existants. Il est prévu, en effet, de limiter les possibilités d'extension dans ces zones à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite d'une surface de plancher maximale de 30 m².

Néanmoins, une limite de surface de plancher totale après extension pourrait être précisée dans le règlement ainsi qu'un seuil de superficie de la surface de plancher existante à partir duquel une construction peut faire l'objet d'une extension.

En outre, il sera précisé que ces extensions de logements sont possibles pour les seuls bâtiments régulièrement édifiés et que ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux

logements.

Le règlement d'urbanisme de la zone agricole autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles sous conditions que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Il conviendrait de définir les surfaces maximales de ces bâtis et également de prévoir une distance maximum par rapport à l'exploitation agricole pour éviter une dispersion des constructions et un mitage de la zone agricole.

Dans la partie relative au caractère de la zone N il est indiqué que l'ensemble de cette zone est soumis à l'application de l'OAP « *Petit Bois* ». Seule la zone AUB est concernée par cette OAP. Cette erreur devra être rectifiée.

Enfin, la sous-destination « Restauration » de la destination « Commerce et activités de service » est autorisée sous condition dans l'article 1 du règlement de la zone N. Il s'agit manifestement d'une erreur car ces conditions ne sont pas détaillées par ailleurs.

11. Sur les servitudes d'utilité publique (SUP)

11.1 Réserves

Concernant la SUP AC1 « Protection des monuments historiques », depuis l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2021 portant création du périmètre délimité des abords (PDA) autour des ruines du château de Montflaur sur la commune de Montaud, la commune de St-Bauzille-de-Montmel n'est plus concernée sur son territoire par le rayon de 500 mètres autour de ce monument inscrit. Il convient donc de retirer cette SUP et également de modifier les dispositions du règlement d'urbanisme de la zone agricole qui font état de cette SUP.

Concernant la SUP i4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité, le tracé de la ligne électrique reporté sur le plan de zonage n'indique pas la bande d'assiette. Il conviendra de faire apparaître cette donnée qui est disponible sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Concernant la SUP AS1 « Protection des captages », il serait souhaitable d'annexer au PLU les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique (DUP) de création des périmètres de protection des deux captages « Lez » et « Fontbonne Mugères ».

Concernant la SUP PM1 « Plan de prévention risque naturel inondation », il convient d'indiquer la DDTM 34 comme gestionnaire et non la DREAL.