



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anaëlle Morel
Références : D24-000276
T : 04.67.67.67.95
E : amorel@herault.fr

Montpellier, le



AT / 10000

MADAME FRANCOISE MATHERON
MAIRE DE SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL
HOTEL DE VILLE
PLACE DE LA MAIRIE
34 160 SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL

Madame le Maire,

Le conseil municipal de votre commune a arrêté dans sa séance du 30 octobre 2023, son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). A la suite de votre saisine du 14 novembre 2023 et conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, le département de l'Hérault, en tant que Personne Publique Associée (PPA) donne un avis sur ce projet.

Après l'analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous souhaitons porter à votre connaissance les principales remarques suivantes :

- les volets techniques des permis d'aménager devront être soumis à l'avis du département, ainsi que les projets de raccordements aux réseaux ;
- le classement en zone naturelle de l'ensemble du Puech des Mourgues est fortement recommandé ;
- la typologie des logements prévus au sein des OAP est à préciser afin d'assurer la cohérence avec le PADD.

Nous vous invitons également à vous reporter aux annexes, dans lesquelles vous pourrez prendre note de l'ensemble de nos observations détaillées.

En conclusion, nous émettons un **avis favorable** à votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour le Président et par Délégation,
Le Directeur du Pôle des Solidarités Territoriales,

Frédéric MEJEAN

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département

Concernant le réseau routier départemental

Le département souhaite conserver les emplacements réservés présents dans le document.

Par ailleurs, concernant les deux secteurs Petit Bois et Braveille, nous demandons à ce que les entrées/sorties des secteurs Braveille sur la RD1 et Petit Bois sur la RD21 intègrent l'aménagement d'un carrefour sécurisé, afin d'assurer une visibilité et des girations de véhicules conformes.

Ces volets techniques des permis d'aménager seront soumis à l'avis du département dans le cadre du projet d'aménager, de même que les projets des raccordements aux réseaux.

Il est à noter que pour la zone le Petit Bois un avis d'autorisation de rejet hydraulique, de même qu'un avis favorable avec prescriptions à ce projet PA3424222M0002 a été émis le 28/09/2022.

Pour toute question relative au réseau routier départemental, vous pouvez contacter notre agence départementale technique « Pic Saint-Loup », M. Serge Lenfumé - Directeur - slenfume@herault.fr.

Annexe 2 : Observations dans le cadre des politiques publiques du conseil départemental de l'Hérault

Le foncier naturel et agricole

Le Département apprécie que l'outil réglementaire Espace Boisé Classé (EBC) soit utilisé sur le périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), afin de préserver les espaces présents sur le Puech des Mourgues.

Cependant, la délimitation d'une zone classée en Agricole protégé (Ap) sur la partie est du Puech des Mourgues nous interroge. En effet, cette zone se situe au sein du périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope. Ce secteur a été identifié avec des enjeux écologiques très forts dans l'atlas de biodiversité communal et s'inscrit dans un réservoir de biodiversité identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), lui-même traduit dans le SCoT Grand Pic Saint-Loup. Au regard de l'ensemble de ces éléments, et aux vues de la richesse écologique et de la valeur du Puech des Mourgues, il semble qu'un classement en zone naturelle sur l'ensemble du Puech soit plus approprié. Cela permettrait un traitement cohérent et homogène de cette entité même si ces parcelles sont utilisées pour le pâturage des troupeaux. Un zonage naturel n'est pas incompatible avec le pastoralisme, cette activité contribue d'ailleurs au maintien et à l'ouverture des milieux.

L'habitat et le Logement locatif Social (LLS)

Le PADD prévoit dans ses grandes orientations de modérer la croissance démographique ainsi que la consommation d'espaces, tout en adaptant et en équilibrant l'offre de logements, en restant dans les objectifs fixés par le SCoT.

Pour ce faire, plusieurs leviers sont envisagés comme le réinvestissement des logements vacants, la résorption des dents creuses et la division parcellaire encadrée. Toutefois, 6,11 ha ont déjà été consommés sur la période 2011-2021. La commune fait un effort sur la réduction des zones AU en extension, cependant, si l'on ajoute les 1,2 ha de la zone AU dans le bourg, aux 6,11 ha déjà consommés, la surface maximum prévue dans le SCoT pour l'habitat sera donc dépassée, ainsi que le nombre maximum de logements.

Le PADD fixe un objectif de diversification de la typologie de logements, avec des logements intermédiaires et collectifs, orientés vers des petits logements ainsi que des logements sociaux. L'offre locative accessible est recherchée pour plus de mixité. Toutefois, au sein des deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le nombre de logements prévus est bien indiqué, mais il s'agit uniquement de logements individuels, aucun collectif n'est envisagé et la typologie des logements n'est pas indiquée.

Des précisions pourraient être apportées sur la typologie et l'offre locative prévue afin d'être en cohérence avec le PADD.

Concernant le LLS, les objectifs définis dans le PLH sont rappelés, à savoir 7 LLS. A ce titre, le rapport de présentation précise que 6 logements sociaux sont prévus dans un projet de lotissement en cours (Hameau Plaine des Mourgues) et le règlement écrit précise également une mixité sociale de 30 % de LLS dans les opérations de plus de 800 m² de SDP pour les zones UB et UC, ce qui est positif.