

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

et au

ZONAGE PLUVIAL

(Schéma directeur d'assainissement pluvial)

Commune de CAZEVIEILLE.



PIECE N°1

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Établi le : 15 janvier 2024 par
Richard AUGUET - Commissaire enquêteur

PIECE N°2

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS

Établies le : 15 janvier 2024 par
Richard AUGUET – commissaire-enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

et au

ZONAGE PLUVIAL

(Schéma directeur d'assainissement pluvial)

Commune de CAZEVIEILLE.



PIECE N° 1

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

SOMMAIRE

Titre 1 GENERALITES

1 - INTRODUCTION

1-1 Présentation de la commune	p 5
1-2 Objet de l'enquête unique	p 11
1-3 La concertation	p 11

2 - PROCEDURE D'ENQUETE

2-1 Arrêtés administratifs	p 12
2-2 Publicité	p 12
2-3 Ouverture de l'enquête	p 13
2-4 Permanences du C.E	p 13
2-5 Mise à disposition du dossier d'enquête au public	p 13
2-6 Clôture de l'enquête	p 14

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête	p 14
3-2 Contacts et initiatives pris par le C.E	p 14
3-3 Visite des lieux	p 14
3-4 Réunions	p 14
3-5 Difficultés particulières de l'enquête	p 15
3-6 Transmission des éléments de l'enquête	p 15

Titre 2 Élaboration du P.L.U et Zonage pluvial

1 - PIECES dossier ELABORATION du P.L.U et ZONAGE PLUVIAL	p 17
1-1 Pièces communes	p 17
1-2 Pièce du dossier Élaboration du P.L.U.	p 17
1-3 Pièces du dossier Zonage pluvial	p 18

2 – ANALYSE des AVIS MRAe, PPA et OBSERVATIONS du PUBLIC	p 18
2-1 Avis et mémoires en réponse	p 19
2-2 Mission régionale d'autorité environnementale	p 19
2-3 Personnes publiques associées ou consultées	p 20
2-4 Observations du public et mémoires en réponse	p 26
2-5 Demandes du commissaire enquêteur	p 34

3 – OBSERVATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR	p 35
3-1 Conclusions sur l'élaboration du P.L.U.	p 35
3-2 Conclusions sur le zonage pluvial	p 35
3-3 Conclusion générale	p 36

PREAMBULE

La présente enquête publique, organisée à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Cazevieille, concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de zonage pluvial de cette commune. Il s'agit d'une enquête publique unique telle que prévue et définie par l'article L 123-6 du Code de l'Environnement.

Le présent rapport suivi de ses conclusions achève la procédure d'information et de consultation du public et précède la décision du conseil municipal quant à l'approbation du P.L.U et du zonage pluvial (schéma directeur d'assainissement pluvial).

Titre I GENERALITES

1 - INTRODUCTION

1-1 Présentation de la commune

1-1-1 Environnement géographique

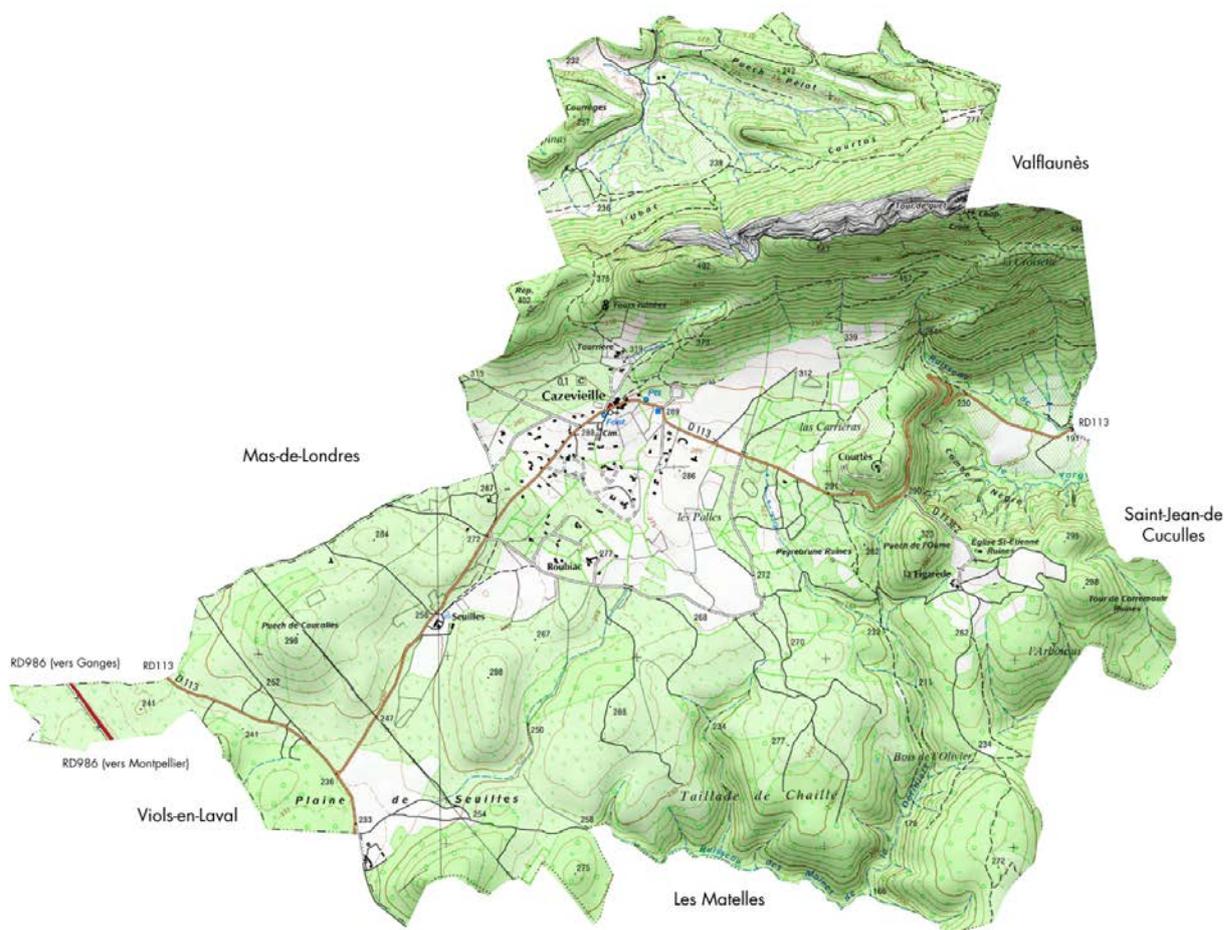
Cazevielle est une commune d'environ 230 habitants (INSEE 2020) située au Nord de l'agglomération de Montpellier.

Le territoire communal s'étend sur 1 621 hectares.

La commune est composée d'un petit centre structuré en « village rue », d'extensions récentes sous forme pavillonnaire (village haut et village bas) et de nombreux mas et métairies (La Figarède, Peyrebrune, Courtès, Seuilles, Tourrière, Roubiac et l'Hubac).

Le village est traversé par la route départementale RD113 qui rejoint le village de Saint-Jean-de-Cuculles à l'est et, au sud-ouest, la RD986, axe routier important reliant Ganges à la métropole de Montpellier.

Les communes limitrophes sont au nombre de cinq :



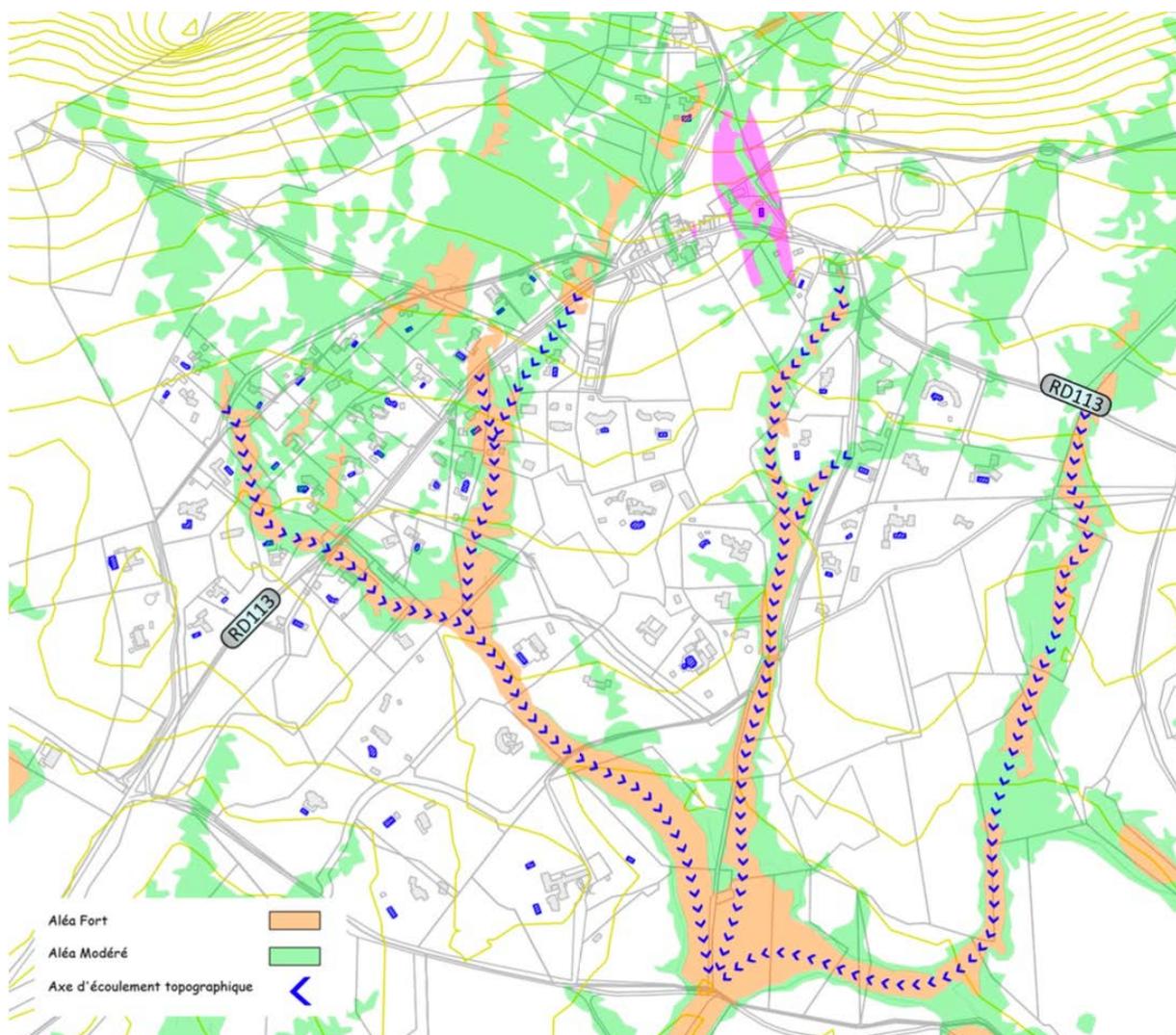
Commune de Cazevielle

Le relief de la commune est constitué d'un causse (250 mètres d'altitude) dominé par le Pic Saint-Loup (658 mètres) et de vastes espaces naturels, ainsi que des terres agricoles dédiées à la viticulture et au pastoralisme.

1-1-2 Risques principaux :

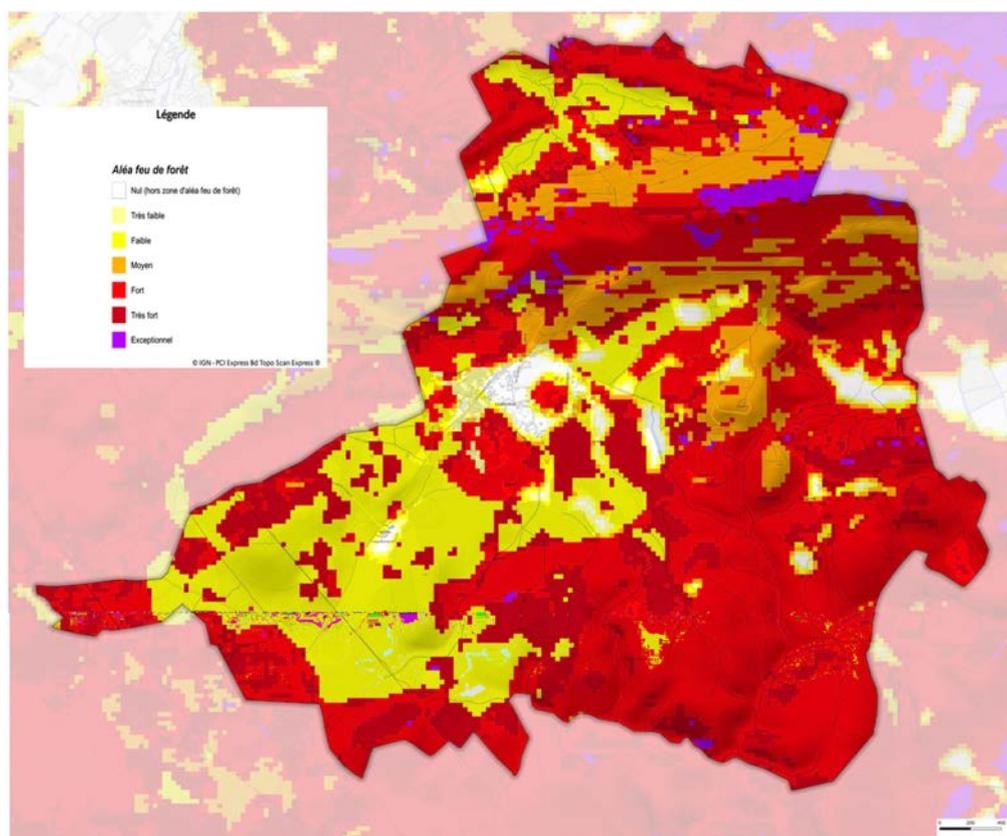
La commune est soumise aux dispositions de :

- Risque feu de forêt : de moyen à très fort, en raison des importantes surfaces boisées ;
- Risque inondation : PPRI approuvé le 28/02/2013 qui délimite les zones inondables des principaux cours d'eau (Seuilles, ruisseaux des Moines, de la Déridière,...) appartenant au bassin du Lez ;
- Risque d'aléa ruissellement pluvial : le village est concerné par trois axes d'écoulement nord/sud qui génèrent des débordements lors d'évènements pluvieux exceptionnels ;



Cazeville - Aléa ruissellement pour une pluie centennale (MEDIAE)

La commune est également soumise à un aléa faible à moyen de mouvements de terrains (retrait-gonflement des argiles), à un risque d'effondrement karstique (aléa faible) et un risque de chute de blocs (aléa moyen). Enfin le risque sismique (aléa faible) classe la commune en zone 2.



Cazevieille - Aléa feu de forêt (DDTM 34)

1-1-3 Contexte environnemental :

La commune de Cazevieille est concernée par trois ZNIEFF de type I et trois ZNIEFF de type II :

- ZNIEFF de type I « Plaine de Notre-Dame-de-Londres et Mas-de-Londres », « Pic St-Loup » et « Montagne de l'Hortus » ;
- ZNIEFF de type II « Pic Saint-Loup et Hortus », « Plaines et garrigues du Nord Montpelliérais » et « Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais ».

A ces ZNIEFF, s'ajoutent une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et une Zone de Protection Spéciale (ZPS) :

- ZSC « Pic Saint-Loup » ;
- ZPS « Hautes Garrigues du Montpelliérais ».

Ces ZNIEFF, ZSC et ZPS, couvrent la plupart du territoire de la commune. Cet ensemble est complété par des Plans Nationaux d'Actions (PNA) concernant la faune aviaire, les chiroptères et lézard ocellé.

Une zone humide a été recensée au nord de la commune et un réseau hydrographique important est présent avec des cours d'eau permanents comme la Déririère et le ruisseau des Yorgues, des cours d'eau intermittents ainsi qu'un réseau de mares qui permettent une continuité écologique aquatique.

1-1-4 Contexte administratif :

La commune est membre de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup née le 01/01/2010 de la fusion des communautés de communes de l'Orthus, du Pic Saint-Loup. Le 01/01/2013, se sont jointent 3 communes : Buzignargues, Saint-Hilaire-de-Beauvoir et Saint-Jean-

de-Corniès (ex communauté de communes Ceps et Sylves). La communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup regroupe 36 communes et environ 50 000 habitants sur 57 000 hectares.

La communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup a des compétences en matière de :

- Aménagement du territoire au travers de son Schéma de cohérence du territoire (SCoT) ;
- Développement économique ;
- Environnement ;
- Assainissement non collectif et collectif ;
- Ressource en eau
- Voirie ;
- Action sociale ;
- Logement et habitat au travers de son Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Sports, culture et tourisme.



Communauté de communes Grand Pic Saint-Loup

1-1-5 Contexte socio-économique, équipements et agriculture :

Cazevielle se situe dans le bassin de vie local de Saint-Clément-de-Rivière mais également sous l'influence du pôle urbain secondaire de Saint-Martin-de-Londres.

- Démographie : Avec 230 habitants (2019) et une densité de 13,3 habitants par km², la commune est une des moins peuplées de la communauté de communes. À l'horizon 2030, la commune s'inscrit dans un scénario de croissance maîtrisée avec +2% par an.
- Habitat : Le taux moyen d'occupation par résidence principale est de 2,4 personnes, en diminution depuis 1990. Les résidences principales représentent 79% des 113 logements de la commune. Il n'y a pas de logements sociaux.

- Économie : La commune accueille 44 entreprises et 38 d'entre elles, n'a aucun salarié. Les secteurs en pointe sont : les activités autour du vin, de l'artisanat d'art et du tourisme. Le site du Pic Saint-Loup est attractif mais le manque d'offre d'hébergement touristique limite son potentiel.
- Agriculture : Il existe 4 exploitations agricoles sur la commune. Le vignoble, avec les AOP Pic Saint-Loup et AOP Languedoc, constitue la principale activité agricole. L'agrotourisme est en développement.
- Équipements : La commune ne possède pas d'école maternelle et primaire, les enfants sont scolarisés à Saint-Gély-du-Fesc et à Saint-Clément-de-Rivière.

1-1-6 La ressource en eau :

La consommation annuelle (2021) sur la commune de Cazevieille est évaluée à 22 993 m³/an. Pour une population actuelle de 230 habitants (2020), le volume journalier moyen par habitant est de 274 l/j/hab.

La ressource actuelle est en limite de capacité en période pointe soit 3 600 m³/j.

Des ressources supplémentaires sont envisagées : Augmenter le débit du forage Boulidou à 4000 m³/j et le forage de Redonel à St Gély-du-Fesc.

L'approvisionnement en eau potable est du ressort de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup ; un SDAEP intercommunal est en cours d'élaboration.

1-1-7 L'assainissement :

La Station d'épuration de Cazevieille a une capacité nominale de traitement de 400 EH et 24 kg/j de DBO5. En 2021, elle reçoit une charge polluante équivalent à 118 EH, ce qui correspond à 30% de la capacité nominale.

Un dispositif supplémentaire doit être mis en place pour assurer la conformité bactériologique.

L'assainissement relève de la communauté de communes du Grand Pic Saint-loup ; un Schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration.

1-1-8 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

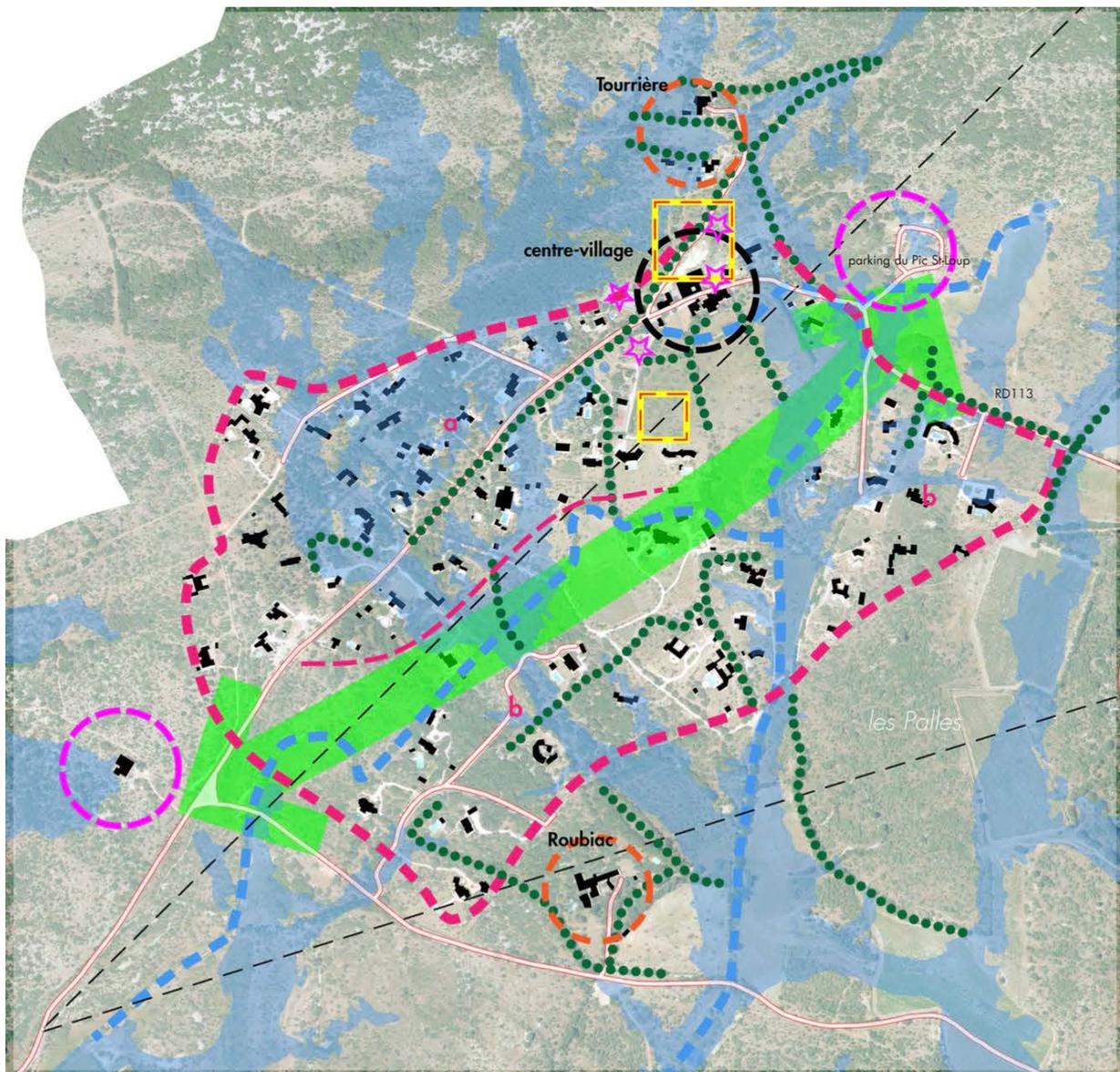
Le PADD est une réponse, à l'horizon 2030, aux objectifs du développement durable et aux enjeux soulevés dans le diagnostic.

Cette réponse va se traduire sous forme de trois orientations :

L'aménagement de l'espace dans le strict respect du paysage : il s'agit de conserver le caractère atypique de la commune et pour cela circonscrire son étalement urbain et renforcer son centre-village de façon à le dynamiser. Il s'agit aussi de préserver la typicité architecturale du bâti et de poursuivre l'amélioration des espaces publics.

Le développement économique par l'artisanat, l'agriculture et l'agro-tourisme : il s'agit de contribuer à un développement maîtrisé de la commune, tout en respectant son cadre paysager et environnemental et en tenant compte des risques d'incendies de forêt. Il s'agit aussi, de diversifier l'offre de logement, de permettre le développement des exploitations agricoles et de conforter le réseau numérique.

La protection du patrimoine naturel : il s'agit de sauvegarder les grands réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, de développer le vignoble, de valoriser les espaces naturels.



- limites «durables» au développement du village
 seuil des densités urbaines
 a : «village haut» plus urbain
 b : «village bas» plus naturel
- cône de vue paysager sur le Pic St-Loup à protéger
- «coupure verte»
 grands espaces naturels «ouverts» et massifs boisés
 à préserver (à l'intérieur du village)
- trame bleue à protéger (fossés, mares, etc)
- trame verte à protéger (linéaires arborés et arbres remarquables)
- enjeux environnementaux spécifiques
 protection stricte (zones humides)
 gestion du risque «inondation» et «ruissellement»
- hameaux de Roubiac et de Tourrière
 développement limité et intégré à l'environnement
- centralité villageoise renforcée
- projet d'aménagement futurs («Village Haut» et Glabarèdes centre-village)
- équipements et espaces publics à valoriser
 ou à créer
- valorisation économique et touristique

Spatialisation des orientations du PADD village (Krépis)

1-1-9 Le règlement du P.L.U.

C'est la traduction règlementaire des orientations exprimées dans le PADD.

La zone UA : traduit la volonté de conforter le tissu ancien, de valoriser le cadre bâti autour des espaces publics et de créer une centralité villageoise.

La zone UN : traduit la volonté de maîtriser la densification en préservant la trame végétale existante et d'intégrer les constructions dans le paysage.

La zone AU0 : traduit la prise en compte des besoins futurs en logement et affirmer la centralité. Elle fait l'objet d'OAP.

La zone A : a pour objectif de préserver le potentiel agricole, e maintenir un dynamisme et une durabilité.

La zone N : a pour objectif de protéger strictement les grands espaces naturels, stopper l'étalement urbain.

1-1-10 Le zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial) :

Parallèlement à l'élaboration de son P.L.U et dans le cadre des obligations et objectifs assignés aux collectivités locales, stipulés par l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), la commune souhaite délimiter :

- Les zones où des mesures doivent être prise pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de prendre en compte cette problématique, la commune a décidé de réaliser un zonage pluvial (schéma directeur d'assainissement pluvial).

Ce zonage pluvial et permet de :

- Proposer des aménagements dans les zones touchées par le ruissellement ;
- Établir des prescriptions relatives aux risques pluviaux dans les zones ouvertes à l'urbanisation ;
- Distinguer 4 zones à enjeu : A Nord mairie, B Mas de Sueilles, C partie ouest et D partie est, de la commune.

1-2 Objet de l'enquête unique

Le dossier présenté concerne :

D'une part : **l'élaboration du P.L.U**, engagée par la délibération du conseil municipal du 25 janvier 2023 ;

D'autre part : **le zonage pluvial** (Schéma directeur d'assainissement pluvial). La délibération du 18 juillet 2022 du conseil municipal a validé l'étude.

1-3 Concertation

La commune a mis en place une concertation par délibération du 25 janvier 2023. Les modalités étaient les suivantes :

- Affichage ;

- Ouverture d'un registre de concertation ;
- Diffusion d'un avis : dans le journal municipal, dans la presse et sur le site de la mairie ;
- Mise à disposition des pièces du dossier de projet au fur et à mesure de leur élaboration, consultables aux heures et jours d'ouverture de la mairie ;
- Organisation d'une réunion publique.

Les objectifs de la concertation sont :

- Élaborer un projet de P.L.U. tenant compte des avis du Préfet et des autres PPA ;
- Définir un nouveau projet moins consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Redéfinir les dispositions relatives au développement de l'agritourisme (STECAL, changement de destination, ...) ;
- Prendre en compte le risque feu de forêt ;
- Repenser les emplacements réservés.

Deux réunions publiques ont eu lieu en mairie :

- Le 21 mai 2022, a réuni, une vingtaine d'administrés ;
- Le 17 juin 2023, a réuni une trentaine d'administrés.

Les échanges et observations portées sur les registres, portaient sur la remise en cause des zones de ruissellement, sur le règlement et la délimitation des zones notamment Nh, N, UN ; sur la délimitation des zones humides et sur des cas particuliers.

De manière générale la concertation n'a pas montré d'avis défavorable au projet de P.L.U. et du zonage pluvial. La commission d'urbanisme a répondu aux observations.

2 - PROCEDURE D'ENQUETE

L'enquête publique unique a été organisée conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement.

2-1 Arrêtés administratifs :

Richard AUGUET, domicilié, 64 rue Alcyone à 34000 - Montpellier, a été désigné par le Tribunal administratif de Montpellier, comme commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU et au plan de zonage pluvial de la commune de Cazevieille, par la décision n° **E 23000127/34** en date du **18 octobre 2023**.

Par la suite, les modalités de l'enquête ont été définies en accord avec le commissaire-enquêteur et fixées par l'arrêté du Maire n° 020/2023 en date du 28 octobre 2023.

2-2 Publicité :

La publicité a été mise en place conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement. L'information et la sensibilisation du public à l'enquête ont été réalisées selon les modalités suivantes :

L'arrêté du Maire :

L'arrêté a été affiché sur les divers panneaux d'information de la mairie. Les lieux concernés par cet affichage sont annexés au « certificat d'affichage » signé par le maire de la commune en date du 22 décembre 2023.

La publicité légale :

La publicité par voie de presse, a été effectuée en deux parutions distinctes dans deux publications locales d'information.

Les différentes dates de passage sont reprises dans le tableau ci-après.

Afin de compléter l'information du public, un affichage a été mis en place du 27 octobre au 22 décembre 2023 :

- Sur le panneau d'affichage de la mairie 151 rue du Pic Saint-Loup ;
- Sur un panneau aux deux entrées du village, sur la RD113.

	Midi Libre	La Gazette	commentaire particulier
1^{ère} parution Annonce de l'enquête	5 novembre 2023	2 novembre 2023	<i>La Gazette est un hebdomadaire du 2 au 8 novembre</i>
2^{ème} parution Rappel de l'enquête	26 novembre 2023	23 novembre 2023	<i>La Gazette est un hebdomadaire du 23 au 29 novembre</i>

2-3 Ouverture de l'enquête :

L'enquête a été ouverte par le C.E., le mercredi 22 novembre 2023 à 14h. Le CE a apposé sa signature sur les pages du registre d'enquête et les éléments constituant les dossiers d'élaboration du P.L.U et du zonage pluvial.

Un registre d'enquête a été fourni par la commune.

2-4 Permanences du Commissaire-Enquêteur :

Afin de garantir la confidentialité des entretiens, le C.E. a pu recevoir le public dans la salle du conseil de la mairie.

Conformément à l'arrêté municipal la mairie a été le dépositaire du dossier de consultation destiné au public.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal, les 3 permanences ont bien été tenues :

- 1° - mercredi 22 novembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00
- 2° - mercredi 06 décembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00
- 3° - vendredi 22 décembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00

2-5 Mise à disposition du dossier d'enquête au public :

Le dossier concernant l'élaboration du P.L.U et le dossier concernant le plan de Zonage pluvial, ainsi que le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs, du mercredi 22/11/2023 au vendredi 22 décembre 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- le lundi de 9h00 à 12h00 et 14h00 à 17h00
- le mardi de 9h00 à 12h00
- le jeudi de 9h00 à 12h00

2-6 Clôture de l'enquête :

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, à l'expiration du délai d'enquête, le 22 décembre 2023, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête:

Le dossier d'enquête concernant l'élaboration du P.L.U, a été mis à la disposition du commissaire enquêteur le 25 octobre 2023, en main propre.

Le dossier « papier » d'enquête concernant le Zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial) a été mis à la disposition du commissaire-enquêteur le 14 novembre 2023, en main propre.

3-2 Contacts et initiatives pris par le Commissaire-Enquêteur :

En début d'enquête, le commissaire-enquêteur a demandé :

- La séparation des dossiers : Élaboration du P.L.U. et Zonage pluvial (présentés initialement dans le même dossier) ;
- À ce que soit joint au dossier d'enquête :
 - o Le mémoire en réponse aux personnalités publiques associés (PPA) à l'élaboration du P.L.U. ;
 - o Les exemplaires des journaux des annonces de publicité légale ;
 - o La pièce 1.1 - Notice d'enquête (textes régissant l'enquête publique) ;
 - o L'avis de dispense de la MRAe pour la partie zonage pluvial ;
- La création d'une adresse électronique dédiée à l'enquête ;
- À ce qu'un poste informatique dédié soit mis en place en mairie, pour que le public puisse consulter le dossier mis en ligne.

En cours d'enquête, le commissaire-enquêteur, a demandé à ce que les couvertures du dossier Zonage pluvial soit complétées par la mention : Zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial) ; ceci afin de préciser le contenu du dossier Zonage pluvial.

3-3 Visite des lieux :

Le 25 octobre 2023, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place, afin de visualiser la problématique de la commune : visite du centre village, des abords, des limites et appréhension du grand paysage.

Des visites complémentaires ont eu lieu avant et après chaque permanence afin de contextualiser les questionnements soulevés lors des permanences.

3-4 Réunions:

Le 25 octobre 2024, le commissaire-enquêteur a eu un entretien avec Monsieur le Maire Thomas Bay, Mme Nathalie Desprat adjointe à l'urbanisme et Mme Claparède secrétaire de mairie, pour recueillir les renseignements nécessaires à la compréhension du dossier, notamment les principaux enjeux du futur P.L.U. et du plan de Zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial).

Le 14 novembre 2023, une deuxième réunion a eu lieu avec Monsieur François Denis premier adjoint et Mme Claparède secrétaire de mairie, pour vérifier les dossiers (Élaboration du P.L.U. et Zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial), et les parapher.

Le 10 janvier 2024, a été tenue une réunion, avec le maire, les bureaux d'études (Élaboration du P.L.U - Krépis et zonage pluvial - MEDIAE) et le commissaire enquêteur. Cette réunion a permis d'affiner les réponses de la mairie aux observations du public et répondre aux demandes du commissaire enquêteur (observations et demandes sont regroupées sur le procès-verbal de synthèse).

Ce dialogue direct a permis de gagner en efficacité et en compréhension.

3-5 Difficultés particulières de l'enquête :

Le nombre et la durée des permanences n'ont fait l'objet d'aucune remarque auprès du commissaire-enquêteur qui estime, pour sa part, que les dispositions prises ont permis de recevoir correctement le public.

L'information sur la tenue de l'enquête publique a bien circulé sur la commune (affichage, informations sur le site de la mairie).

Les permanences se sont déroulées globalement sans temps mort.

Les observations, documents déposés et les entretiens effectués, ont parfois portés sur les deux parties de l'enquête : Élaboration du PLU et Zonage pluvial, d'où une nécessité accrue de classification, notamment pour les observations comportant des documents ne distinguant pas les deux volets de l'enquête.



Photo des dossiers : Élaboration du P.L.U. et Zonage pluvial

3-6 Transmission des éléments de l'enquête :

Procès-verbal de synthèse des observations du public :

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le 29 décembre 2023, le commissaire-enquêteur a transmis à la mairie, une synthèse des observations, documents et courriers, émis par le public, afin de recueillir les réponses, observations et remarques complémentaires, de la part de la mairie.

Cette synthèse indique, le nom des personnes, les observations et documents déposés, résumés par le commissaire-enquêteur.

En annexe, figure les documents dans leur intégralité : numérisation du registre et des documents déposés, emails reçus à l'adresse dédiée, lettres reçues.

Rapport d'enquête et conclusion et avis :

Conformément à l'article R.123-19 du Code de l'environnement, le 19 janvier 2024, le commissaire enquêteur, a remis en mairie :

- Le rapport d'enquête et les conclusions motivées et avis ;
- L'annexe au rapport : publications légales, certificat d'affichage, affiche d'enquête et mémoires en réponse (MRAe, PPA, observations du public et demandes du commissaire enquêteur) ;
- Les pièces jointes au rapport : dossier d'enquête, registre et ses annexes, et journaux de publicité légale.

Une copie du « rapport d'enquête » et « conclusions motivées et avis » a été envoyée à l'attention de Mme le Président du Tribunal Administratif.

Titre 2

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME et ZONAGE PLUVIAL

1 - PIÈCES DU DOSSIER : ÉLABORATION DU P.L.U ET ZONAGE PLUVIAL

1 - 1 Pièces communes :

Toutes les pièces énumérées ci-dessus ont été visées et signées par le C.E au fur et à mesure de leur mise à disposition et/ou de leur édition.

Le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

- Un registre d'enquête publique ;
- Les documents administratifs généraux :
 - Décision du Tribunal Administratif ;
 - Ensemble des arrêtés du Maire ;
 - Délibérations du conseil municipal ;
 - Certificat d'affichage ;
 - Publicité réglementaire dans la presse locale :
 - Midi Libre (2 parutions) ;
 - La Gazette (2 parutions).
- Les avis des personnes publiques associées ;
- Les réponses de la commune aux services de l'état.

1 - 2 Pièces du dossier d'élaboration du P.L.U. :

Le dossier d'élaboration du P.L.U, comporte:

I – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

II - Rapport de présentation

- Volet A : Exposé et justifications des choix retenus pour le PLU
- Volet B : Évaluation environnementale – Résumé non technique
 - o Annexe 1 : Diagnostic territorial
 - o Annexe 2 : État initial de l'environnement communal
 - o Annexe 3 : Volet patrimoine naturel

III – Règlement et OAP

- Règlement graphique (pièces III.1, III.2 et III.3)
- Règlement écrit (pièces III.4a et III.4b)
- Orientations d'aménagement et de programmation (pièce III.5)
- Listes des emplacements réservés (pièce III.6)

IV – Annexes

- Servitudes d'utilité publique (pièce IV.1)
- Obligation légale de débroussaillage (pièce IV.2)
- Régime forestier (pièce IV.3)
- Annexes sanitaires (pièce IV.4)
- Risque d'exposition au plomb (pièce IV.5)
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (pièce IV.6)

V – Pièces administratives

1 - 3 Pièces du dossier Zonage pluvial :

Volume n°1 – phases 1 à 5

- Diagnostic
- Cartographie générale
- Cartographie par zone à enjeu

Volume n°2 – phase 6

- Zones à enjeu, prescriptions
- Cartographie générale
- Cartographie par zone à enjeu

2 - ANALYSE DES AVIS MRAe, PPA et OBSERVATIONS DU PUBLIC

Généralités sur la partie observations du public :

L'enquête publique a permis de recueillir aussi bien des remarques écrites qu'orales, ainsi que des documents, parfois très fournis.

Cette participation suppose que la population s'est sentie concernée en priorité par l'élaboration du P.L.U et, dans une moindre mesure, par le zonage pluvial.

	Élaboration P.L.U.	Zonage pluvial	Total
<i>Observations registre</i>	8	1	9
<i>Lettres et documents</i>	7	2	
<i>Emails</i>	3	0	
<i>Entretiens</i>	5	2	

Les documents ont été en général remis lors d'entretien. Il y a 9 observations sur le registre. Certains documents portent à la fois sur l'élaboration du P.L.U. et sur le zonage d'assainissement, notamment l'observation n°13 + doc n°13.

Les entretiens ont fait l'objet, pour la plupart, d'un dépôt de document.

Les observations se décomposent en trois éléments :

- Le résumé de l'observation, de l'avis, de l'entretien ou des documents ;
- Le résumé de la réponse de la mairie (résumé sur la base des mémoires en réponse) ;
- Observation du commissaire enquêteur.

Les observations, les documents et les entretiens, sont classés selon l'objet de l'enquête : Élaboration du P.L.U et Zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial).

Les observations du public et documents associés, sont traités par l'ordre défini dans le registre : de 1 à 16.

Dans le document « annexe au rapport », se trouvent, *in extenso*, les mémoires en réponse : MRAe, Préfet de l'Hérault, Conseil départemental de l'Hérault, Chambre d'agriculture de l'Hérault, Communauté de communes Grand Pic Saint-Loup, CDPENAF, INAO et mémoire en réponse aux observations du public.

2-1 Avis et mémoires en réponse PPA

Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées	Date de réception de l'avis	Nature de l'avis
Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)	27/10/2023	Favorable
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	25/10/2023	
Préfecture Hérault – Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)	13/10/2023	Favorable sous réserve
Conseil Régional Occitanie	-	
Conseil Départemental de l'Hérault	20/10/2023	Favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault	-	
Chambre d'Agriculture de l'Hérault	23/10/2023	Favorable
Chambre des Métiers de l'Hérault	-	
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	23/10/2023	Favorable
Montpellier Métropole	-	
Communauté de Communes Grand Pic St-Loup (CCGPSL)	21/09/2023	Favorable
SCoT Grand Pic St-Loup	-	
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	-	

2-2 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

- Élaboration du P.L.U
 - Résumé

La MRAe a établi 3 recommandations :

1 - Sur la qualité et la pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale :

« La MRAe recommande de mettre à jour l'ensemble des documents, dont l'évaluation environnementale, pour bien prendre en compte les évolutions du PADD depuis le projet de PLU de 2022. »

La MRAe note que deux tableaux récapitulatifs du PADD et du rapport de présentation mériteraient d'être mis en cohérence.

2 - Sur la ressource en eau :

« La MRAe recommande d'analyser la faisabilité d'une augmentation du rendement du réseau et d'inciter à la baisse les consommations domestiques, au regard de l'urbanisation projetée, de l'accueil touristique, dans un contexte de raréfaction de la ressource et de changement climatique. A défaut de pouvoir assurer l'adéquation entre besoins et ressources, la MRAe recommande de conditionner le développement de l'urbanisation et des capacités d'accueil touristique à la disponibilité de la ressource en eau. »

3 - Sur le risque feu de forêt :

« La MRAe recommande : D'indiquer les surfaces par des OLD, d'en évaluer les impacts éventuels et les mesures proposées pour les réduire le cas échéant ;

D'analyser la capacité à répondre au risque incendie en termes de ressource en eau mobilisable dans les zones à risques. »

- Réponse de la mairie

1- Sur la qualité et la pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale :

L'évaluation environnementale sera mise à jour ainsi que les changements de destination.

Pour la note sur le contenu des tableaux récapitulatif du PADD et du rapport de présentation, la mairie apporte des précisions.

2 - Sur la ressource en eau :

Pour améliorer le rendement du réseau : un SDAEP intercommunal est en cours d'élaboration.

Pour la baisse de la consommation domestique : le P.L.U préconise des dispositifs de récupération des eaux pluviales et exige des espèces végétales d'essences locales.

La commune a adhéré à la charte départementale de l'eau.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en service d'une ressource complémentaire (zones AU0). Pour les zones UN et Nh, la densification est limitée et deux STECAL sont supprimés.

3 - Sur le risque feu de forêt :

L'analyse se fera sur les ouvertures à l'urbanisation et des mesures de réduction d'ordre général pourront être définies (définir période préférentielle de débroussaillage).

Pour analyser la capacité à répondre au risque incendie, une demande sera effectuée auprès du SDIS sur la ressource en eau mobilisable.

- Observation du commissaire enquêteur

Les informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale, seront actualisées pour être au plus près de la réalité.

L'urbanisation de nouveaux secteurs est conditionnée par la mise en œuvre de nouvelles ressources. Pour le secteur des Glabarèdes, il est fait état d'une zone AU0 qui ne figure pas sur le plan de zonage (Nh). Une clarification est nécessaire.

Pour les surfaces OLD et l'analyse des capacités à répondre au risque incendie, le SDISS est l'interlocuteur le plus pertinent. Toutefois, il serait souhaitable de préciser un calendrier pour effectuer cette analyse.

- Zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial)

La MRAe a établi, en date du 12 novembre 2022, une dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code l'urbanisme.

2- 3 Personnes publiques associées ou consultées

- Élaboration du P.L.U

2-3-1 Préfet de l'Hérault - DDTM

- Résumé

Le préfet souligne que, « globalement le projet communal apparaît ambitieux et abouti ». Toutefois, il émet des réserves portant sur :

- La production et la distribution d'eau potable :
 - o Au vu des ressources limitées l'OAP Glabarède doit être classée en AU0 ;
 - o L'état du réseau AEP doit préciser les données sur le rendement ;

- Intégrer un calendrier des travaux et actions à mener pour répondre aux besoins en eau potable ;
- Préciser un indicateur de suivi pour la ressource en eau dans le dossier ;

Et des recommandations portant sur le nombre de forages privés existants.

- Le STECAL mas de Peyrus, la réserve suivante :
 - Il faut préciser la capacité d'hébergement dans tous les documents.

Et des recommandations portant sur le rappel des prescriptions préventives fixées par la loi Elan et sur la mention du risque tempête. Et une harmonisation des contraintes de hauteur.

- L'OAP Glabarèdes, les réserves suivantes :
 - Reclassement en AU0 ;
 - Prendre en compte le ruissellement ;
 - Prise en compte de la protection des « mares des causses nord Montpellierains ».

Et des recommandations portant sur l'harmonisation des éléments écrits et graphiques.

- L'OAP Village haut, les réserves suivantes :
 - Retravailler l'aménagement du bâti et des espaces publics ;
 - Préserver les cônes de vision depuis la RD et les espaces publics.
- L'assainissement :
 - L'ouverture des zones AU0 doit être conditionnée à la mise en conformité du traitement bactériologique ;
 - Corriger les incidences sur le réseau d'assainissement dans l'évaluation environnementale ;
 - S'assurer de la qualité des réseaux (éviter eaux claires parasites ;
 - Préciser, pour les nouvelles constructions, l'obligation du traitement intégral des eaux usées.

Et des recommandations portant sur la mise en cohérence des données entre rapport de présentation et l'état initial de l'environnement.

- Sur les infrastructures en lien avec le développement économique : la surface l'emplacement réservé n°3 (parking du Pic Saint-Loup), doit être justifiée.
- Sur le règlement :
 - Les annexes : traitement des annexes comme les piscines et réduction des annexes dans les zones A et N ;
 - Pour les secteurs à risque de feu de forêt : référence aux prescriptions du porter à connaissance ;
 - Corrections d'erreurs matérielles en zone Nh et Nha ;
 - Suppressions et corrections d'articles portant sur : en zone NI, la possibilité de construction de sanitaires et suppression de la hauteur des constructions ; en zone Nh et Nha, les toitures doivent être végétalisées ou recouverte de gravier (couleur pierre locale) ; dans la zone A, réduire le rayon de 80 m pour les logements d'agriculteur ;
 - Sur le règlement graphique : toutes les zones humides doivent être cartographiées.

Et des recommandations portant sur le complément ou la modification de certains articles du règlement.

- Sur les servitudes d'utilité publique : la servitude T4 est à supprimer.

- Sur les indicateurs de suivi : dans le rapport de présentation (évaluation environnementale) rajouter un indicateur de suivi pour le rendement du réseau AEP.

Et des recommandations portant sur l'ajout d'indicateurs de suivi pour : l'évolution du nombre d'artisans, la nature des surfaces artificialisées et la consommation d'espaces NAF/nombre d'habitants supplémentaires.

- Sur la prise en compte du risque d'inondation : le PPRI est correctement annexé au P.L.U.

Des recommandations portent sur la nécessité de compléter le rapport de présentation.

- Sur le développement économique : l'orientation 2 du PADD traduit une politique ambitieuse.

Une recommandation est faite sur la mise à jour de l'évaluation environnementale (suppression STECAL).

- Sur la prise en compte des enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers : une recommandation est faite sur l'identification du petit patrimoine et des boisements remarquables, dans l'évaluation environnementale et l'état initial de l'environnement.

- Réponse de la mairie

- La production et la distribution d'eau potable :

La CCGPSL a la compétence AEP, un SDAEP est en cours d'élaboration. Les corrections et compléments seront apportés sur le rapport de présentation. Le calendrier des actions et travaux fera suite.

Le ratio de consommation par habitant sera réduit du fait des mesures prises dans le P.L.U. et par la mise en place d'une commission sur l'eau.

- Le STECAL mas de Peyrus :

La capacité d'hébergement est de 1 logement et 2 gîtes. Ces précisions seront reportées dans le rapport de présentation, l'OAP et l'évaluation environnementale. Le STECAL sera corrigé pour tenir compte des recommandations.

- L'OAP Glabarède :

L'extension urbaine sera reclassée en AU0 et l'axe de ruissellement et la zone humide, seront mentionnés. L'OAP sera complétée pour tenir compte des recommandations.

- L'OAP Village haut :

La commune s'engage à revoir l'aménagement avant l'ouverture à l'urbanisation.

- L'assainissement :

L'assainissement est de la compétence de la CCGPSL et un Schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration, prévu pour 2024. La réhabilitation de l'ouvrage de désinfection sera alors abordée et un programme des travaux sera mis en place visant la réhabilitation des réseaux. Les zones AU0 sont conditionnées par la mise en conformité du traitement bactériologique de la STEP.

L'évaluation environnementale sera corrigée pour tenir compte de l'incidence sur le réseau.

Le règlement des zones sera corrigé pour mentionner l'obligation de raccordement à un réseau garantissant le traitement intégral des eaux usées.

- Sur les infrastructures en lien avec le développement économique :

La surface l'emplacement réservé n°3 sera être justifiée dans le rapport de présentation.

- Sur le règlement :

Le règlement sera corrigé et complété autant que nécessaire, certaines réserves étant sans objet car déjà traitées.

- Sur les servitudes d'utilité publique : La SUP T4 sera supprimée.
- Sur les indicateurs de suivi :

L'évaluation environnementale sera modifiée pour intégrer l'indicateur sur le rendement du réseau AEP.

- Sur la prise en compte du risque inondation :

Les recommandations compléteront le rapport de présentation.

- Sur le développement économique :

L'évaluation environnementale sera corrigée pour intégrer la suppression de certains SETCAL

- Sur la prise en compte des enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers :

Le règlement (écrit et graphique) sera complété.

- Observation du commissaire enquêteur

D'une manière générale, la commune a pris en compte les réserves et les recommandations émises par les services de l'état, notamment dans le secteur des Glabarèdes où la zone initialement en AU passe en AU0.

Je prends note que les réserves portant sur la gestion du réseau AEP et le réseau d'assainissement, relèvent de la compétence de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup.

2-3-2 Conseil départemental de l'Hérault

- Résumé

Concernant le réseau routier : le département souhaite conserver l'emplacement réservé n°1.

Concernant le foncier naturel et agricole : en zone A, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, n'est pas réglementée.

L'inventaire des zones humides n'est pas complet dans l'état initial de l'environnement (EIE) et les références du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) n'ont pas été actualisées.

Concernant l'habitat et le logement locatif social (LLS), le département note que le P.L.U aurait pu contribuer à étoffer l'offre locale.

- Réponse de la mairie

La mairie propose de compléter le règlement de la zone A, concernant les distances entre constructions. Elle complètera et corrigera l'EIE pour les zones humides et les références SDAGE. La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU et la mixité sociale se fera au travers de l'offre de logements communaux.

- Observation du commissaire enquêteur

La production de logements sociaux, à l'échelle du village, n'est pas viable pour un bailleur social. Les réponses apportées au Conseil départemental de l'Hérault, par la commune, sont suffisantes.

2-3-3 Chambre d'agriculture de l'Hérault

- Résumé

Sur la définition de l'enjeu agricole : la chambre d'agriculture note un défaut général et d'emploi de données inadaptées et/ ou obsolètes (OCSOL 2001-2012) ; ainsi qu'un manque de localisation des besoins agricoles individuels et collectifs en termes de construction et enfin l'absence de mention des AOC et IGP.

Sur l'enjeu agricole dans le PADD : la chambre d'agriculture note des avancées notables en matière de gestion économe de l'espace. Elle souhaite que l'enjeu pastoral soit mieux retranscrit (cartographie).

Sur la consommation d'espace : la baisse des surfaces et la suppression de plusieurs STECAL sont favorables à la gestion économe de l'espace.

Sur les choix de zonage : la chambre d'agriculture suggère des ajustements notamment pour la zone Nh mixant habitat diffus et activité agricole ; un zonage A des parcelles cultivées serait nécessaire.

Sur le règlement : la chambre d'agriculture remarque que les possibilités de bâti technique sont exclues des zones U et AU. Elle souhaite aussi, que soit améliorée l'imposition d'un recul de 30 mètres pour la RD113 et 15 mètres pour les autres voies. Enfin, elle demande que soit exclut des zones agricoles, les centrales solaires.

Sur l'OAP de Glabarèdes : la chambre d'agriculture préconise un retrait de 20 mètres des constructions nouvelles et l'implantation de barrières végétales par rapport aux parcelles agricoles.

- Réponse de la mairie

Sur la définition de l'enjeu agricole : Le diagnostic agricole est basé essentiellement sur les données du RGA 2020, et sur les le données OCSOL 2018 ; la carte dans l'état initial de l'environnement (EIE) n'est toutefois pas à jour. La mairie mettra à jour la carte OCSOL et complètera le diagnostic pour mentionner les AOC et IGP.

Le règlement du PLU prend en compte les besoins agricoles en termes de constructions après enquête auprès des exploitants, mais il les adapte aux enjeux paysager et environnementaux notamment au feu de forêt.

Sur l'enjeu agricole dans le PADD : la mairie complètera le PADD.

Sur les choix de zonage : le zonage Nh n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles et des règles spécifiques sont adoptées au contact des espaces cultivés pour éviter les conflits d'usage.

Sur le règlement : la mairie exclut les bâtiments agricoles dans les zones urbaines.

Les retraits sont mis en place pour préserver les cônes de vision sur le grand paysage. La loi APER (10 mars 2023) amènera la commune à définir des zones d'accélération pour la production d'ENR et donc des zones d'exclusions, dans les zones agricoles, seront mises en place.

- Observation du commissaire enquêteur

Je prends note de la volonté de la commune de mettre à jour les documents cités.

Le règlement du P.L.U (écrit et graphique) traduit correctement les contraintes paysagères, environnementales et de gestion économe de l'espace, notamment pour les secteurs agricoles.

Un classement Ap (sans possibilité de construction agricole) est toujours possible pour les parcelles cultivées en zone Nh, mais risquerait de créer un zonage morcelé.

L'exclusion des bâtiments agricoles dans les zones urbaines (U) évite les conflits d'usages.

La mairie ne répond pas spécifiquement à la suggestion de recul pour l'OAP Glabarèdes, mais ce retrait paraît excessif pour un aménagement cohérent de l'espace.

D'une manière générale, la commune, répond aux questionnements de la chambre d'agriculture de l'Hérault.

2-3-4 Communauté de communes Grand Pic Saint-Loup (CCGPSL)

- Résumé

La CCPSL considère que le projet est cohérent avec les orientations du SCoT, du PLH et du Plan Climat Énergie Territorial (PCAET).

- Réponse de la mairie

La mairie mentionnera le PCAET dans le rapport de présentation et l'étude environnementale. Le PLU apparaît compatible avec les orientations du PCAET.

- Observation du commissaire enquêteur

La commune a répondu aux observations de la CCGPSL.

2-3-5 Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

- Résumé

La commission constate que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est maîtrisée, sans empiéter sur les zones sensibles, les espaces agricoles productifs et de ceux sous signe de qualité. Elle constate aussi que les extensions et annexes des bâtiments sont convenablement encadrés dans le règlement du P.L.U.

- Réponse de la mairie

Néant.

- Observation du commissaire enquêteur

Le P.L.U prend correctement en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2-3-6 INAO

- Résumé

L'INAO ne formule pas de remarque car le projet n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernés.

- Réponse de la mairie

Néant.

- Observation du commissaire enquêteur

Dans son mémoire en réponse, la mairie indique que l'avis est favorable, en fait il l'est par déduction.

- Zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial)

2-3-7 Préfet de l'Hérault – DDTM

Les réserves et recommandations sont issues de la même synthèse des services de l'état mentionnée ci-dessus pour l'élaboration du P.L.U.

- Résumé

Le préfet souligne que, « globalement le projet communal apparaît ambitieux et abouti ». Toutefois, il émet des réserves portant sur :

- La gestion des eaux pluviales : la compensation en surface des imperméabilisations, prévue au niveau SCoT, doit être expliquée.

Et des recommandations sur : L'identification des secteurs susceptibles d'être désimperméabilisés dans le PADD et les OAP ; et compléter la légende du zonage pluvial dans l'état initial de l'environnement.

- Sur le règlement : les mesures de gestion du ruissellement ne figurent pas dans le règlement ; et les zones de ruissellement, si elles sont traduites dans le zonage du P.L.U, devraient être assorties de prescriptions.

- Réponse de la mairie

La compensation en surface des imperméabilisations doit être portée à l'échelle du SCoT. Le règlement et le schéma pluvial seront corrigés et complétés autant que nécessaire.

- Observation du commissaire enquêteur

D'une manière générale, la commune a pris en compte les réserves et les recommandations émises par les services de l'état.

Je prends note que les réserves portant sur la gestion des eaux pluviales, relèvent de l'échelon du SCoT de la communauté de communes du grand Pic Saint-Loup.

2-4 Observations du public et mémoires en réponse

Certaines observations ou documents, portent à la fois sur l'élaboration du P.L.U et sur le zonage pluvial.

Le mémoire en réponse de la mairie est composé de deux dossiers : un sur les sujets relatifs à l'élaboration du PLU rédigé par le bureau d'étude Krepis et l'autre, sur le zonage pluvial, écrit par le bureau d'étude MEDIAE (voir « annexe au rapport » pour le document *in extenso*).

2-4-1 Élaboration du P.L.U

- **Observations, entretiens et documents approuvant le projet de P.L.U :**

Observations : n° 3 M. Gaspard – n°7 Mme et M. Almanza – n°8 M. Nicot - n°12 Mme Carrère - Doc n° 9 (Email) M. Dupaquet.

- Résumé

Ces observations expriment la satisfaction sur le contenu du dossier d'élaboration du P.L.U. Elles approuvent notamment la préservation de l'atypisme du village et de son environnement.

- Réponse de la mairie

Sans objet.

- Observation du commissaire enquêteur

Ces avis favorables représentent un tiers des observations et documents, ce qui montre une adhésion certaine des habitants au projet de P.L.U.

- **Observations, entretiens et documents visant à modifier les limites du zonage :**

Observation n°2 + doc n°2 (1page) : Mme GOUTY (indivision Roussel)

- Résumé

Mme Gouty (indivision Roussel) fait remarquer que sa parcelle cadastrée B 644 est à cheval entre la zone Ap et UN, ce qui entraîne un délaissé de forme triangulaire peut aménageable en zone UN. Elle souhaite que la limite UN/Ap soit déplacée afin de pouvoir envisager un aménagement plus aisé.

- Réponse de la mairie

La demande génère une consommation foncière (environ 750 m²) incompatible avec les objectifs du PADD. La commune ne souhaite pas de nouvelles constructions à l'entrée du village. Aucune modification n'est envisagée.

- Observation du commissaire enquêteur

Le classement de la zone en Ap de cette entrée de village est adapté à une protection paysagère excluant toute construction. La consommation foncière maîtrisée n'autorise pas la création de nouvelles constructions. Une partie de la parcelle B644 est en zone UN autorisant une construction dont le jardin d'agrément pourrait être sur le reste de la parcelle en zone Ap, constituant ainsi un espace tampon entre espace agricole (Ap) et espace urbain (UN).

Observation n°5 + doc n°5 (8 pages) : Mme Martinez et **Observations n°10 et n°11** : Email et lettre AR (3 pages) de Me Roche pour Mme Martinez

- Résumé

Dans l'observation n°5 : Mme Martinez assistée de Me Roche, déposé un dossier concernant le lieu-dit « Glabarède ». Mme Roche demande l'intégration des parcelles B 480 et B 469, actuellement en Nh, dans le zonage UN pour une contenance de 14 470 m². Les motifs sont que l'extension se situe d'une part dans le prolongement du bâti existant, et dispose de tous les équipements ; que la zone est déjà urbanisée ; que l'extension est compatible avec les objectifs du PADD et qu'elle comble une dent creuse à l'ouest ou bien permet des divisions de parcelle.

Dans les observations n°10 et n°11 : Il s'agit d'un dossier modificatif limitant l'intégration à la partie nord-ouest des parcelles B 480 et B 469 dans le zonage UN, pour une contenance de 5 050 m².

- Réponse de la mairie

La présence des équipements ne conditionne pas un classement en zone urbaine (voir Code urbanisme art. R.151-24). Une haie arborée protégée (Code urbanisme art. L151-23) marque une rupture dans la continuité avec le bâti existant. Les parcelles sont exclues de la partie urbaine (la carte de l'emprise urbaine 2013, sera insérée dans le rapport de présentation).

La demande génère une consommation d'espace incompatible avec les objectifs du PADD. Une dent creuse de 5 000 m² semble trop importante.

- Observation du commissaire enquêteur

Les parcelles indiquées sont séparées du village par une coupure verte portée sur le PADD. Il n'y a pas de continuité physique. L'urbanisation de ces parcelles serait en contradiction avec les objectifs du PADD notamment de stopper l'étalement urbain et de préserver la coupure verte.

De plus, il existe sur la commune un problème de ressource en eau et de traitement bactériologique des eaux usées, qui oblige à restreindre le nombre des nouvelles constructions ou leur extension.

La réponse de la mairie est convenablement argumentée.

Observation n°6 : Entretien téléphonique avec M. Gimeno

- Résumé

M. Gimeno possède un terrain au lieu-dit « Les Glabarèdes » (parcelle B 518) classé au futur P.L.U. en Nh et supportant « un élément écologique ou/et une zone humide (art. CU L.151-23) ». Il précise que son terrain est accessible et qu'il souhaiterait construire une seule maison. A cette fin il souhaiterait que le zonage soit modifié en UN dans la continuité de la zone UN prévue au nord (parcelle 226).

- Réponse de la mairie

Cette demande génère une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 5129 m². Elle est incompatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés au PADD.

Elle est concernée par une zone d'écoulement pluvial (aléa modéré à fort) ainsi que par une zone humide. Les contraintes environnementales de la parcelle militent pour un maintien en zone naturelle.

- Observation du commissaire enquêteur

Il n'y a pas de continuité physique. L'urbanisation de ces parcelles serait en contradiction avec les objectifs du PADD, notamment celui de stopper l'étalement urbain et de préserver la biodiversité (zone humide).

De plus, il existe sur la commune un problème de ressource en eau et de traitement bactériologique des eaux usées, qui oblige à restreindre le nombre des nouvelles constructions. La réponse de la mairie est convenablement argumentée.

Observation n°15 + doc n°15 (1 page) : Mme Lelarge

- Résumé

Mme Lelarge indique que la parcelle n°152 (sur l'extrait de plan de zonage déposé) est scindée en deux parties, une rattachée à la parcelle n°113 et l'autre vendue. Sur cette dernière un permis de construire (maison individuelle) a été obtenu et sur l'autre partie, un permis a été obtenu pour un garage. Mme Lelarge s'étonne que la parcelle n°152 soit classée en zone N alors que le zonage Nh ou UN serait plus cohérent.

- Réponse de la mairie

Pas de réponse.

- Observation du commissaire enquêteur

Le fond de plan n'est pas à jour, les futures constructions (PC accordés) ne sont répertoriées. Une pastille Nh permettrait aux futures constructions de réaliser des extensions comme la plupart des constructions du village en zone Nh. Ceci ne perturbera pas l'équilibre global du P.L.U

- **Observations, entretiens et documents visant à modifier le règlement :**

Observation n°4 + doc n°4 (15 pages) : Réseau de Transport d'Électricité (RTE)

- Résumé

RTE fait part de 3 observations visant de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique :

- Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4 ;
- Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les espaces boisés classés (EBC) ;
- Intégrer dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Une plaquette d'information générale est jointe. Elle porte sur les projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension.

- Réponse de la mairie

La mairie va : corriger la liste des servitudes d'utilité publique ; sur le plan de zonage redécouper les EBC de part et d'autre de l'axe de la ligne HT et compléter le règlement de la zone N.

- Observation du commissaire enquêteur

La mairie répond point par point aux observations de RTE.

La plaquette d'information générale devrait être placée dans les annexes du P.L.U.

Observation n°14 + doc n°14 (4 pages) : M. Ravaille (GFA Domaine de Saint-Aunès et GAEC Héritage du Pic Saint-Loup)

- Résumé

L'observation sur le registre porte sur l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « les Glabarèdes ». M. Ravaille ne comprend pas que la parcelle 433 soit en zone à urbaniser (OAP), alors qu'elle devrait être en zone urbanisable.

Le document déposé concerne les zones agricoles : A, Ap et les mas agricoles.

M. Ravaille est favorable aux objectifs du PADD concernant les mas, les espaces agricoles et notamment du développement de l'agrotourisme, mais souhaite que certains points du règlement soient amendés ; il est aussi favorable aux objectifs du PADD concernant les mas, les espaces agricoles et notamment le développement de l'agrotourisme, mais souhaite que certains points du règlement soient amendés.

M. Ravaille est défavorable au classement Ap, les agriculteurs n'ayant jamais été consultés et regrette que la rédaction des règlements des zones A et N ne discernent pas précisément le bâti et le non bâti, ce qui entraînent des confusions.

M. Ravaille, suggère, concernant les mas agricoles, un zonage plus favorable et concernant les zones Ap, d'abandonner ce classement au profit de la zone A et enfin, d'alléger le règlement de la zone A en favorisant les règles d'urbanisme autorisées par la loi en matière agricole.

- Réponse de la mairie

Au PLU arrêté, la parcelle est en zone urbaine UN immédiatement constructible (l'OAP conditionne les aménagements). Suite à la demande de la DDTM, cette parcelle sera reclassée en zone AU0 pour prendre en compte l'insuffisance de la ressource en eau et de la station d'épuration.

Le classement Ap se justifie par l'intérêt paysager des espaces agricoles positionnés dans des secteurs à forte sensibilité paysagère. L'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée. Le secteur Ap ne représente que 20 % de la zone agricole du PLU.

Concernant l'argument selon lequel les agriculteurs n'ont pas été consultés sur ce classement, il convient de préciser que le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation avec le public, au cours de laquelle aucune opposition au secteur Ap n'a été formulée (Cf. Bilan de la concertation).

Enfin, le règlement établit des règles différenciées sur l'aspect extérieur des bâtiments existants (dans le cadre des projets de réhabilitation ou d'extension) dans le but de préserver la typologie architecturale du bâti.

- Observation du commissaire enquêteur

Le reclassement en zone AU0 n'était pas explicitement exprimé. Elle figure bien dans le dossier mais dans le mémoire en réponse en pièce V – Pièces administratives, qui n'est pas prioritairement consultée par le public, ce qui a créé une certaine confusion.

Ce reclassement ne modifie pas l'équilibre du document, mais il pointe la nécessité de trouver rapidement de nouvelles ressources en eau et de résoudre le problème de la STEP, pour répondre aux objectifs du PADD.

Les zones Ap se délimitent « à la parcelle » ce qui ne correspond pas exactement à l'emprise des cônes de vue.

Observation n°17 entretien oral : M. Bay maire de Cazevieille

- Résumé

M. le Maire fait part de demandes de certains administrés concernant le règlement de la zone Nh qui leur paraît trop restrictif quant aux possibilités d'extension des constructions actuelles. Ils souhaiteraient un assouplissement de ces règles notamment celle interdisant les extensions pour les logements de 120 m² et plus de surface de plancher (SDP), ainsi que la limitation en cas d'aléa feu moyen à exceptionnel (120 m² existant+ extension).

- Réponse de la mairie

Les plafonds de constructibilité ont été validés par la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- Observation du commissaire enquêteur

La constructibilité maîtrisée est adaptée à des secteurs où il est impératif de réduire les risques (feu de forêt) pour les personnes et les biens.

La limitation de la constructibilité (extensions) répond aussi dans ces secteurs à l'objectif du PADD de limiter l'étalement et de réduire l'imperméabilisation des sols.

- **Observations, entretiens et documents portant sur d'autres questions :**

Observation n°4 + doc n°4 (15 pages) de RTE

- Résumé

Les observations portent sur la servitude d'utilité publique I4.

Voir : observation n°4 dans « Observations, entretiens et documents visant à modifier le règlement », *ci-dessus*.

Observation n°16 + doc n°16 (6 pages) : M. Canato

- Résumé

M. Canato, fait remarquer l'emplacement réservé n°1 se place sur un fossé pluvial, un alignement de chênes verts, un mur en pierre sèche et un calvaire. L'emplacement réservé « bute » sur sa maison sans continuité vers le centre village.

Il s'inquiète du coût de réalisation de cet emplacement réservé.

Il propose remplacer cet emplacement réservé par la création d'une zone de rencontre depuis le bassin jusqu'aux aménagements actuels du centre village.

- Réponse de la mairie

L'emplacement réservé concerne le Département de l'Hérault pour un élargissement de la voie.

- Observation du commissaire enquêteur

Un élargissement de voirie à proximité immédiate du centre du village, pourrait être accidentogène en augmentant les vitesses de circulation.

Un autre aménagement apaisé, comme suggéré par M. Canato, pourrait être envisagé en relation avec le Département de l'Hérault.

Observation n°13 + doc n°13 (37 pages) de Mme Caillibotte

- Résumé

Mme Caillibotte se considère comme « particulièrement et gravement impactée » par le projet concernant le mas de Sueilles. Elle souhaite une « mise à jour conséquente » pour les deux études d'urbanisme.

Elle pointe, ci-après, les documents suivants :

- Porter à connaissance annexe règlement carte aléa feu de forêt – doc **13A** - 1 page : Le mas de Sueilles est dans une zone d'aléa nul et très faible, mais il reste la bande de protection des 200 mètres.

- Servitudes d'utilité publique - document **13B** - 1 page : Le réseau AEP devrait être une servitude d'utilité publique inscrite au plan des servitudes.

- PADD - doc **13C** - 1 page : Mme Caillibotte souhaite que le mas de Sueilles soit catégorisé en « bâti ancien » comme les autres mas de la commune.

- Il Rapport diagnostic volet A Exposé et justification des choix – doc **13E** - 5 pages :

Elle demande : la mise à jour des données sur les éléments d'appréciation pour la délimitation des zones urbaines, car le mas est un hameau comme Tourrière et Roubiac ; revoir le zonage des parcelles C15, C16 et C17, prévu en Ap pour devenir A ou Nhm ; mentionner le mas comme « bâti ancien » dans les différents documents.

- A2 État initial de l'environnement – doc **13F** – 2 pages : Mme Caillibotte observe que les lavognes n'ont pas été abordées dans le dossier.

- Bilan de la concertation et A1 Diagnostic territorial – doc **13K** – 6 pages : Mme Caillibotte, souligne qu'elle une activité professionnelle sur le mas et demande la correction du document A1.

- Diagnostic territorial – doc **13L** – 3 pages : Mme Caillibotte remarque que sur les parcelles C15, C16 et C17 : Les parcelles ne sont pas référencés en zone agricole ; le mas est habité comme les anciens mas et métairies de la commune ; ; dans le zonage pluvial, la zone B de Seuilles est en zone à urbaniser ; les parcelles sont classées en Ap et le cône de protection commence après ces 3 parcelles.

Elle demande un changement de zonage pour les parcelles C15, C16 et C17.

- Réponse de la mairie

Document **13A** : Cela n'est pas contesté.

Document **13B** : Ces lignes électriques et le réseau, ne sont pas des servitudes d'utilité publique.

Document **13C** : Aucun bâtiment n'est recensé comme bâti ancien sur les cartes du PADD. La commune ne conteste pas l'ancienneté du bâti et sa qualité patrimoniale.

Document **13E** : Le mas est un ensemble bâti ancien qui ne correspond pas une typologie de bâti pavillonnaire. De par son éloignement par rapport au village et à l'emprise urbaine, il ne relève pas des zones urbaines.

Le diagnostic sera modifié pour mentionner le mas comme bâti ancien.

Le positionnement en entrée du village, en bordure de voie et à l'approche du cône de vue sur le Pic St-Loup depuis l'entrée Sud justifie un classement en secteur Ap.

Document **13F** : Les zones humides sont exposées dans le volet Patrimoine naturel de l'EIE – document A3 (pages 44-45). La lavogne est identifiée comme ZH sur le plan de zonage.

Document **13K** : L'exercice d'une activité agricole professionnelle sera reconnu dans le diagnostic. Cela renforce la justification d'un zonage en zone agricole.

Document **13L** : Les parcelles sont classées en zone agricole. Leur zonage Ap est justifié par l'approche d'un cône de vue sur le Pic Saint-Loup.

- Observation du commissaire enquêteur

La mairie apporte une réponse à la plupart des questionnements de Mme Caillibotte.

La position du mas de Seuilles dans le grand paysage, en fait un point particulier, c'est le premier mas à l'entrée, par la RD113, sur la commune. Cette singularité est préservée dans le P.L.U.

Pour les parcelles C15, C16 et C17, le classement en zone Ap est justifié pour répondre aux orientations du PADD, notamment sur la protection du patrimoine naturel.

Les zones Ap se délimitent « à la parcelle » ce qui ne correspond pas exactement à l'emprise des cônes de vue qui va au-delà des limites parcellaires.

2-4-2 Zonage pluvial :

Observation n°1 de Mme Detre

- Résumé

Il n'y avait pas de document attaché à cette observation.

Mme Detre fait une remarque concernant l'état initial de l'environnement (doc. A2) et notamment la fig. 10B carte d'Aléas d'une pluie centennale (zoom): le schéma présenté ne tient pas compte du mur de pierre sèche qui canalise les eaux le long de la RD sans pénétrer dans le terrain de Mme Detre (terrains situés entre le village et le bassin).

- Réponse de la mairie

La modélisation hydraulique ne prend pas en considération les murs, habitations et autres aménagements anthropiques en remblais. Ces aménagements non-naturels peuvent être amenés à rompre sous l'effet de la poussée de l'eau ou à être modifiés ou disparaître par l'action de l'homme.

- Observation du commissaire enquêteur

La mairie répond correctement au questionnement.

Observation n°13 + doc n°13 (37 pages) de Mme Caillibotte

- Résumé

Mme Caillibotte se considère comme « particulièrement et gravement impactée » par le projet concernant le mas de Sueilles. Elle souhaite une « mise à jour conséquente » pour les deux études d'urbanisme.

Elle pointe, ci-après, les documents suivants :

- Pièce III Projet d'assainissement pluvial – doc **13D** - 1 page :

Mme Caillibotte demande la révision de la gestion des parcelles C16 et C17 dans le zonage, le règlement, les évaluations de travaux, le rapport de présentation, le PPRI et les pièces III Projet de zonage d'assainissement pluvial. Elle demande aussi de prendre en compte (flux de ruissellement) l'accès direct non autorisé sur la RD.

- Pièce III 1 Projet de zonage d'assainissement pluvial – doc **13G** - 3 pages :

Mme Caillibotte demande :

- La correction et la rectification du positionnement du point d'accumulation et l'intégration de toutes les données concernant la lavogne ;
- Le retrait du diagnostic de la « zone de stockage des eaux à l'arrière du mur » qui ne correspond pas au réel ;
- La mise à jour de la figure 7a Plan de fonctionnement hydraulique actuel zone B ; de la pièce III-1 et du schéma directeur d'assainissement pluvial vol. 1 phases 1 à 5.
- Demande la suppression de « l'inscription réouverture du mur existant » concernant le mur d'enceinte du potager.

- Schéma directeur d'assainissement : rapport – doc **13H** - 2 pages :

Mme Caillibotte constate que le mas de Sueilles est exclu de l'état actuel de l'assainissement et de l'étude d'aptitude des sols. Elle rappelle que le réseau AEP passant sur sa propriété devrait être inscrit sur le plan des servitudes d'utilité publique.

- Schéma directeur d'assainissement pluvial vol. 2 phase 6 – document 13I - 3 pages:

Mme Caillibotte demande :

- La correction et la mise à jour : page 139 la photo ne correspond pas au mas ;
 - La suppression de l'accès direct sur la RD ;
 - La correction et la mise à jour : page 143, le mur ne fait pas obstacle au ruissellement, il guide les eaux vers la lavogne ;
 - Le BV3, la correction : le mur n'a jamais eu d'ouverture initiale mais provisoire ;
 - Revoir le zonage affecté au mas en conformité avec les données.
- Schéma directeur d'assainissement pluvial vol. 1 phases 1 à 5 – doc **13J** - 8 pages:

Mme Caillibotte demande:

- Le remaniement de la gestion de « la zone B mas de Seuilles » dans le dossier - Zonage pluvial Schéma directeur d'assainissement pluvial vol. 1 phases 1 à 5 ;
- La suppression de la photo page 93 (ce n'est pas le mas de Sueuilles) ;
- La suppression du deuxième paragraphe traitant du BV3 ;
- La prise en compte de l'accès direct sur la RD non autorisée ;
- La prise en compte d'hydromorphologie des voiries : RD 113 et draille et la prise en compte de la capacité de stockage de la lavogne ; et revoir les estimations financières (p 123).

- Réponse de la mairie

La superficie du bassin versant n°3 (47,1 ha) propre à l'axe d'écoulement traversant le Mas de Seuilles est représenté sur le Schéma directeur d'assainissement – Volume 1 – Figure 5.

La lavogne a bien été prise en compte dans le cadre de l'étude de modélisation hydraulique (aléa fort). Sa capacité de stockage est négligeable.

La zone de stockage derrière le mur, peut atteindre une mise en charge sur 60 à 70% de sa hauteur. Les eaux sont déviées vers la lavogne. Le mur se met en charge rapidement, ce qui représente un réel danger vis-à-vis des biens et des personnes situées en aval en cas de rupture. Sa suppression ou la création d'une ouverture, est primordial pour la sécurité.

- Observation du commissaire enquêteur

La mairie répond correctement aux questionnements. Je note l'urgence, soulignée par le bureau d'étude MEDIAE, d'ouvrir le mur afin d'éviter un accident majeur.

Observation n°16 + doc n°16 (6 pages) de M. CANATO

- Résumé

M. Canato indique que le zonage des aléas ne tient pas compte de la présence de mur de pierre et d'un fossé, le long de la route départementale qui traverse le village ; notamment au niveau du lieu-dit « Glabarède ». Ces éléments canalisent les écoulements et protègent les terrains en contre-bas.

Il remarque aussi, qu'un projet de fossé est prévu entre les parcelles n° 225 et n°229. Cependant, il existe à cet emplacement un fossé pluvial, un mur de pierre sèche et un alignement de chênes verts. Il s'interroge sur le bien fondé de cette réalisation projetée.

- Réponse de la mairie

L'absence de prise en compte des murs dans l'étude de définition des aléas de ruissellement, est expliquée dans la réponse à l'observation n°1.

La création de fossé entre les parcelles n°225 et n°229, n'est plus d'actualité.

2-5 Demandes du commissaire enquêteur

2-5-1 Élaboration du P.L.U

- Zone humide :

Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du P.L.U., peut-il donner une justification à la forme très géométrique (un cercle) d'« un élément écologique ou/et une zone humide (art. CU L.151-23) » notamment au lieu-dit « Glabarède » et de préciser s'il s'agit d'un maintien, d'une remise en état des continuités écologiques, etc...?

- Obligation légale de débroussaillage :

Sur les plans d'obligation légale de débroussaillage (OLD), la bande des 200 m de protection figure dans la légende mais pas sur les cartes.

- Zonage P.L.U.

Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du P.L.U., peut-il :

- Faire figurer le secteur « règlement de lotissement » qui ne se retrouve pas sur les plans de zonage ;
- Pour l'OAP Village haut, modifier : dans le zonage du dossier de présentation le secteur est en 1AU et dans le P.L.U en AU0 ;
- Pour l'OAP Glabarède, modifier : L'implantation des bâtiments n'est plus indicative.
- Règlement écrit :

Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du P.L.U., peut-il :

- Dans le lexique, faire figurer une définition de la surface de plancher ?
- Dans la zone UN à l'article 5.1 surface éco-aménageables, le coefficient bio est fixé à 0,5, ne devrait-il pas être un minimum exigible ?
 - o Rapport de présentation volet A :
- Page 24 – La figure 7 Emprise urbaine « T0 » PLU n'est pas compréhensible. Page 77 – Le tableau des surfaces fait état d'une zone 1AU et pas de zone AU0.
- A1 Diagnostic territorial :

Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du P.L.U., peut-il :

- Améliorer la lisibilité des planches ? (Par exemple : Page 13 – planche 4, page 14 – 5, page 23 – planche 9, page 37 – planche 13) ;
- Pour les mas de Tourrière et de Roubiac, préciser (page 17) s'ils ont une fonction agricole ?
- A3 État initial de l'environnement :

Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du P.L.U., peut-il : Améliorer la lisibilité des planches ? (figure1)

- Réponse de la mairie

- Zone humide (ZH) :

Les ZH issues de l'inventaire du CD34 positionne des disques. Elles ont été reprises telles quelles (sauf le bassin près de l'église qui a été redélimité).

Les ZH issues du Syndicat du bassin du Lez (SYBLE), ont été reportées telles quelles.

- Obligation légale de débroussaillage :

Les bandes de débroussaillage figurent en jaune sur le plan (plan fichiers SIG de l'État).

- Zonage P.L.U.

Règlement lotissement : Le règlement du lotissement sera caduc après 10 ans. L'analyse comparative du règlement du PLU et du lotissement, ne fait pas apparaître de contradiction majeure.

OAP Village Haut : il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

OAP Glabarèdes : il sera précisé que les implantations sont indicatives.

Règlement écrit : il sera complété par la définition de la SDP et précisé que le coefficient de biotope est une norme minimale.

- Rapport de présentation, Diagnostic territorial et État initial de l'environnement :

La carte de l'emprise urbaine 2013 sera insérée dans le rapport de présentation pour une meilleure appréhension de la méthode DREAL dilatation-érosion.

Les cartes seront rendues plus lisibles et les erreurs matérielles corrigées.

- Observation du commissaire enquêteur

La mairie a répondu globalement aux interrogations et remarques.

Au sujet des zones humides ZH, la représentation sous forme de disque sans rapport avec la réalité du terrain, va obliger les propriétaires à effectuer une étude spécifique pour redélimiter la zone humide, s'ils souhaitent aménager leur parcelle(s).

Au sujet du lotissement « Clos des Chênes », une mise en concordance avec le règlement du P.L.U, est à envisager pour éviter les litiges futurs.

2-5-2 Zonage pluvial

Le bureau d'étude en charge du zonage pluvial, peut-il préciser, synthétiquement, la méthodologie employée concernant le ruissellement en présence d'obstacles (murs, fossé, etc...) ?

Les estimations financières ne sont pas datées.

- Réponse de la mairie

Les explications sont données ci-dessus : observation n°1.

Les estimations financières fournies dans le Schéma directeur d'assainissement pluvial – vol. 1 - annexe 3, ont été réalisées en juillet 2022.

- Observation du commissaire enquêteur

La mairie a répondu aux interrogations et remarques, toutefois, les estimations financières doivent faire apparaître clairement la date d'estimation.

3 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3-1 Observations sur l'élaboration du P.L.U.

Le document soumis à l'enquête était complet.

Le dossier est caractérisé par une présentation méthodique du projet envisagé et il est illustré par de nombreux documents graphiques qui malgré quelques manques de précisions, qui seront corrigés, reste d'une grande lisibilité.

Toutefois, la grande quantité d'informations contenu dans le dossier, n'est pas favorable à l'appréhension rapide du document par le public. Une note succincte, bien qu'extra réglementaire, synthétisant les objectifs du P.L.U sous forme graphique, aurait pu accompagner le document.

La commune a répondu à chaque observation, excepté celle formulée par Mme Lelarge (obs. n° 15) et a répondu aux demandes faites par le commissaire enquêteur.

3-2 Observations sur le zonage pluvial

Le document soumis à l'enquête était complet.

Le dossier est particulièrement technique, ce qui a suscité quelques interrogations du public concernant la méthodologie et, notamment, le tracé des zones d'aléas.

Le document définit des zones de ruissellement d'aléa modéré à fort, dans les différents secteurs de la commune (urbanisé, naturel). Le contour cartographié du zonage réglementaire, manque de définition et, nécessitera une approche plus fine de la part des propriétaires voulant réaliser une construction. Les zones à enjeu (A, B, C et D), sont traités précisément.

Comme pour le dossier Élaboration du P.L.U., une note, non technique, aurait été utile en accompagnement du document.

La commune a répondu aux interrogations du public. Elle attire l'attention sur un risque important concernant le mas de Sueuilles.

3-3 Conclusion générale

L'enquête publique s'est déroulée, selon les dispositions de l'arrêté municipal, dans de bonnes conditions dans un climat serein, sans incident, avec une présence convenable du public lors des trois permanences, eu égard à la faible population du village.

Les permanences et la possibilité de consultation du dossier (en deux sous-dossiers : Élaboration du P.L.U. et Zonage pluvial) ont été tenues, de façon satisfaisante, dans les locaux de la mairie de Cazevieille et sur le site de la mairie.

La mairie a répondu à la plupart des observations de manière claire et pertinente. Elle s'engage à amender le dossier selon les recommandations des services de l'État et de la MRAe.

Presque aucune observations du public, sur l'élaboration du P.L.U et le zonage pluvial, n'a donné lieu à modification, mais plutôt à quelques précisions, rectifications du document. En effet, pour Élaboration du P.L.U, ces observations portent sur des cas particuliers, essentiellement sur des changements de zonage, le plus souvent de Nh vers UN, mais aussi de Ap vers A. Les fortes contraintes : de la limitation de la ressource en eau, du fonctionnement de la STEP (traitement bactériologique déficient), et celles engendrées par la protection des paysages et de la diversité écologique, ne permettent pas d'y répondre favorablement, tout au moins en l'état actuel et futur immédiat.

Une amélioration de la ressource en eau et du fonctionnement de la STEP, pourra donner lieu à une modification du document d'urbanisme pour qu'il reste en adéquation avec la réalité du moment.

Le commissaire enquêteur souligne l'effort de la commune en matière de communication et d'accueil, du commissaire enquêteur et du public, de la part des élus et du secrétariat de la mairie de Cazevieille.

Fait à Montpellier, le 15 janvier 2024

Le commissaire-enquêteur
Richard AUGUET



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

et au

ZONAGE PLUVIAL

(Schéma directeur d'assainissement pluvial)

Commune de CAZEVIEILLE.



PIECE N°2

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

2-1 – GÉNÉRALITÉS	p 38
2-2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS sur L'ÉLABORATION DU P.L.U.	p 40
2-3 – CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS sur le ZONAGE PLUVIAL	p 43

2-1 – GÉNÉRALITÉS

La commune de Cazevieille est une commune de faible étendue (1 621 hectares) qui englobe le Pic Saint-Loup marqueur du paysage à l'échelle du département. Elle est située à une vingtaine de kilomètres de la métropole montpelliéraine. Elle compte 230 habitants, il en résulte une densité de 13 habitants au km².

La quasi totalité du territoire communal est concerné par des contraintes environnementales et paysagères : site NATURA 2000, ZNIEFF et site classé.

La commune est confrontée à une pénurie de la ressource en eau, un problème sanitaire pour la STEP et un risque important de feu de forêt.

Une contrainte de ruissellement pluvial s'étend sur une partie du territoire.

Pour organiser l'environnement au quotidien des habitants, la commune a décidé d'élaborer un Plan local d'urbanisme et un zonage pluvial (schéma directeur d'assainissement pluvial).

Les objectifs de ces documents sont :

- Pour le P.L.U :
 - o Aménagement de l'espace dans le strict respect du paysage ;
 - o Le développement économique par l'artisanat, l'agriculture et l'agro-tourisme ;
 - o La protection du patrimoine naturel.
- Pour le zonage pluvial :
 - o Proposer des aménagements dans les zones touchées par les problématiques de ruissellement ;
 - o Établir des prescriptions relatives aux risques pluviaux dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

2-1-1 Élaboration de l'enquête unique

La commune de Cazevieille a lancé le 4 avril 2012 une procédure de révision générale de son P.O.S. valant élaboration du P.L.U. Cela a donné lieu à plusieurs versions du PADD débattues entre novembre 2016 et septembre 2020. Le projet de P.L.U a été arrêté en date du 4 juillet 2022. La commune est actuellement soumise au R.N.U. depuis 2017.

Parallèlement, la commune a décidé de mettre à l'enquête publique un projet de zonage pluvial.

2-1-2 Mise en œuvre de l'enquête

Monsieur Thomas BAY, maire de Cazevieille, a demandé au Président du Tribunal administratif de Montpellier, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête unique relative à l'élaboration du P.L.U. et au Zonage pluvial.

Mme Fabienne Corneloup magistrate-déléguée, a donc, désigné, par délégation du Président du tribunal administratif, Richard Auguet commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique s'est déroulée du 22 novembre 2023 au 22 décembre 2023, conformément à l'arrêté municipal. Le public a été réglementairement informé par : voie de presse, affichage dans la commune et sur le site de la mairie. Le public a pu également consulter le dossier d'enquête déposé dans la mairie et sur un poste informatique dédié, et faire part de ses observations sur le registre mis en place par la mairie ou par voie électronique sur une adresse dédiée.

La procédure d'élaboration du P.L.U. est régie par les articles L.153-1 et suivants et R. 153-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le dossier d'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du Code l'environnement et à l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme.

Il comprend :

- Une note de présentation ;
- Le projet de P.L.U : PADD, rapport de présentation, OAP, règlement et annexes ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées ;
- L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) ;
- Le bilan de la concertation ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique.

La procédure pour l'élaboration du zonage pluvial est régie par les articles L.2224-10 et R.2224-8 du Code général des collectivités locales. Le dossier d'enquête publique est composé de :

- Une note de présentation ;
- Des plans ou programme ;
- L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) ;
- Des éléments économiques ;
- La Mention des textes qui régissent l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences et a reçu 9 personnes. Il a recueilli 9 observations, 12 documents, emails et lettres.

L'élaboration du P.L.U. et du Zonage pluvial constituaient deux dossiers. Les objets d'enquête étant différents mais complémentaires (le zonage pluvial constituant une partie du P.L.U.).

2-1-3 Conclusions

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L123-1 à L123-18 et R.123-1 à R123-33 du code de l'environnement et L 2224-10 et R. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales.

Les permanences et la possibilité de consultation du dossier ont été tenues dans de bonnes conditions d'organisation. Tout a été mis en œuvre par la mairie pour faciliter l'accueil du public et la tâche du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur estime que l'information du public a été réalisée conformément au code de l'Environnement (art. L123-10 à L123-12) ; et que la sensibilisation du public a été convenablement faite au travers de divers supports.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier d'enquête publique unique est conforme aux dispositions réglementaires. Toutefois, la structure du projet de Zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial), très technique, et celui, très détaillé, de l'élaboration du P.L.U, ne facilitent pas leur compréhension par le public.

L'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions de l'Arrêté du maire dans de bonnes conditions, dans un climat serein, sans incident, avec une présence conséquente du public lors des 3 permanences, compte tenu de la faible population de la commune.

Le commissaire enquêteur souligne l'effort en général de la commune et, en particulier du secrétariat, en matière de communication, d'organisation et d'accueil.

2-2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS sur L'ÉLABORATION DU P.L.U DE LA COMMUNE DE CAZEVIEILLE

Les présentes conclusions et avis, complètent le rapport du commissaire-enquêteur », pièce n° 1 de l'enquête publique.

2-2-1 Contenu du P.L.U.

- I - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- II - Le rapport de présentation :
 - Présentation et justification des dispositions du P.L.U. ;
 - Évaluation des incidences sur l'environnement ;
 - Annexes : diagnostic territorial, état initial de l'environnement
- III - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
 - Le règlement :
 - Les documents graphiques ;
 - Le règlement écrit ;
 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
 - La liste des emplacements réservés.
- IV – Annexes :
 - La liste des servitudes
 - Les notes techniques ;
 - Les plans des servitudes d'utilité publique, les réseaux, etc...
- V – Pièces administratives :
 - Actes administratifs liés à la procédure ;
 - Bilan de la concertation ;
 - Avis des PPA, MRAe.

Le contenu du P.L.U. est conforme à la réglementation en vigueur.

2-2-2 Avis de MRAe et PPA

L'avis de la MRAe : La commune a répondu convenablement aux recommandations émises.

L'avis des PPA : D'une manière générale, la commune a pris en compte les réserves et les recommandations émises par les services de l'état, notamment celles du préfet de l'Hérault.

2-2-3 Observations du public

Le nombre limité des observations est en rapport avec la faible population de la commune.

Les observations ont porté sur des cas particuliers, sans remise en cause du contenu général du document d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur tient à remercier les personnes qui ont participé à cette enquête, placée dans le cadre d'une démocratie participative. Leurs observations ont permis d'éclairer certains points (mas de Sueuilles, les Glabarèdes, etc...).

2-2-4 Le P.L.U. un outil efficient de planification

PADD : Les explications et les justifications des choix retenus pour établir le PADD, sont suffisamment claires pour comprendre les enjeux, les orientations et objectifs, du territoire. Le PADD répond aux exigences du code de l'urbanisme. Les orientations sont clairement identifiées ;

toutefois, il manque le volet développement des communications électroniques et celui pour une approche qualitative des temps de déplacements.

Règlement (écrit et graphique) et OAP : Ils sont la traduction des objectifs du PADD. Le règlement des zones urbaines conforte le tissu ancien (UA) et maîtrise la densification (UN).

Le règlement des zones à urbaniser se limite à la seule zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'adéquation à la ressource en eau et au bon fonctionnement de la STEP.

Le règlement de la zone A, contribue à la protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Le secteur Ap protège efficacement le grand paysage en limitant la constructibilité dans les cônes de vision. Le règlement de la zone N protège strictement les grands espaces naturels et le secteur Nh limite l'étalement urbain en maîtrisant la constructibilité.

La délimitation des zones est cohérente avec les objectifs du PADD.

SCoT du Grand Pic Saint-Loup : Le P.L.U. de la commune de Cazevieille, est compatible aux objectifs et préconisations du SCoT, notamment en matière d'habitat et d'économie de l'espace.

Un outil de planification : Le P.L.U. s'inscrit dans une perspective de développement durable et prend en compte les évolutions prévisibles visant à atteindre, notamment, les objectifs suivants :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces publics, la revitalisation du centre du village ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Le P.L.U. est fortement contraint par la limitation de la ressource eau, particulièrement pour les zones urbanisées ; les mas en zone agricole ou naturelle, pouvant bénéficier de forages. Un autre frein à l'extension, est la qualité biologique de la STEP. Enfin, il existe un risque important de feu de forêt sur la plupart du territoire et un risque de ruissellement (zonage pluvial).

Les forts enjeux paysagers (Pic Saint-Loup) et écologiques (NATURA 2000, ZNIEFF...), présents sur une grande partie du territoire communal, ajoutent des exigences.

Le P.L.U. a su trouver un équilibre entre toutes ces contraintes. Des modifications peuvent intervenir, si nécessaire, notamment pour l'ouverture de la zone AU0 avec OAP.

Le P.L.U. est aussi un atout pour se préparer aux échéances de la loi Climat et résilience et de son objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers : zéro artificialisation nette (ZAN).

Le P.L.U. est un outil efficace de planification à l'horizon 2030.

2-2-5 Conclusions motivées sur l'élaboration du P.L.U.

Le commissaire-enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Le public a été correctement informé sur l'enquête et il s'est déplacé aux permanences en apportant des commentaires et documents constructifs.

Trois permanences ont été tenues ; elles ont été suivies de demandes d'éclaircissements sur les points abordés lors des permanences, aux qu'elles la mairie a répondu.

Le commissaire-enquêteur après avoir parcouru le site concerné et analysé toutes les pièces du dossier soumis à l'enquête publique considère que :

- La commune a pris en compte les observations des différents services associés et consultés ; qu'elle a répondu aux observations du public ;
- Le développement de la commune est correctement maîtrisé et tient compte de la forte contrainte de la ressource limitée en eau ;
- Les modifications envisagées en réponse aux services de l'état, aux organismes associés et aux demandes du commissaire-enquêteur, ont été pour la plupart prises en compte et n'entraînent pas de déséquilibre du P.L.U;
- Les contraintes liées au paysage ont été bien intégrées au projet ;
- Les enjeux environnementaux ont été globalement pris en compte ;
- Les contraintes liées aux risques, notamment feu de forêt, sont bien traduites dans le document ;
- La réduction des zones constructibles est inscrite dans le document d'urbanisme en diminuant l'emprise sur les terres agricoles et naturelles ;
- Le document est compatible avec les objectifs du SCoT du Grand Pic Saint-Loup.

2-2-6 Avis sur l'élaboration du P.L.U.

En conclusion des remarques, ci-dessus, et du point de vue personnel formulé dans le rapport et les présentes conclusions, le commissaire-enquêteur, peut émettre un :

AVIS FAVORABLE

Sur le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Cazevieille.

En complément et à titre de recommandation, le commissaire-enquêteur, suggère :

De mettre à jour le plan de zonage pour tenir compte des zones constructibles supprimées.

De mettre à jour le fond de plan cadastral support des plans de zonage.

Fait à Montpellier, le 15 janvier 2024.

Le commissaire-enquêteur
Richard AUGUET



2-3 CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS SUR LE ZONAGE PLUVIAL de CAZEVIEILLE

2-3-1 Conclusions motivées sur le zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial)

Le projet de zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial) de la commune de Cazevieille est soumis à la présente enquête publique unique, conformément à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales et à l'article R.123-6 du Code l'environnement.

Ce projet répertorie :

- Les zones où des mesures doivent être prise pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le commissaire-enquêteur constate que :

- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- Le public a été correctement informé sur l'enquête et qu'il s'est déplacé aux permanences ;
- Trois permanences ont été tenues ;
- A l'issue de l'enquête un procès-verbal de synthèse a été remis à la mairie qui y a répondu par un mémoire en réponse ;
- Les observations du public ont reçu une réponse de la part de la mairie ;
- Les réserves émises par les personnes publiques associées ont été prise en compte par la commune ;
- Le document est compatible avec les orientations des documents supérieurs relatives à la gestion des eaux ;
- Les prescriptions relevant notamment du code général des collectivités territoriales, du code l'environnement, ont été respectées ;
- Les estimations financières, par zone à enjeu, bien que récentes, devront être actualisées dans le temps.

2-3-2 Avis sur le zonage pluvial (Schéma directeur d'assainissement pluvial)

L'enquête publique unique préalable au projet de zonage pluvial (schéma directeur d'assainissement pluvial) de la commune de Cazevieille, à la requête de cette dernière, s'est déroulée du 22 novembre 2023 au 22 décembre 2023, dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires régissant la composition du dossier et la procédure.

Le commissaire-enquêteur après avoir parcouru le site concerné et analysé toutes les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, considère que :

- Le zonage pluvial est correctement maîtrisé ;
- Les prescriptions contenues dans le document et, notamment celles relatives à la rétention, permettent une amélioration de la situation actuelle ;
- La limitation de l'imperméabilisation des parcelles, et l'extension contenue du bâti contribuent à une diminution des risques liés au ruissellement et à la surcharge des réseaux ;
- Les zones à enjeu (A, B, C et D) sont définies avec précision ;
- Le zonage pluvial n'est pas immuable et peut évoluer en fonction du développement urbain et technique, comme l'amélioration du réseau des eaux pluviales.

En conséquence des remarques, ci-dessus, et du point de vue personnel formulé dans le rapport et les présentes conclusions, le commissaire-enquêteur, émet un :

AVIS FAVORABLE

Au zonage pluvial de la commune de Cazevieille

En complément et à titre de recommandation, le commissaire-enquêteur, suggère :

De mettre à jour le fond de plan cadastral support des plans de zonage de ruissellement d'aléa.

Fait à Montpellier, le 15 janvier 2024.

Le commissaire-enquêteur
Richard AUGUET

