

PLU

département de l' **Hérault**

communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**

commune de **Cazevieille**



> **Plan Local d'Urbanisme**

>révision

prescrite par DCM du :
04 avril 2012

arrêtée par DCM du :
12 juillet 2023

approuvée par DCM du :
20 mars 2024

Modifications apportées au projet de PLU après enquête publique

- Prise en compte des avis PPA, de la MRAe et de l'enquête publique

Préambule

Article L153-21 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

Le présent document a pour objet d'exposer les modifications entreprises sur le projet de PLU soumis à enquête publique, en justifiant le fondement sur lequel elles reposent.

Les modifications entreprises sur le document restent des modifications mineures, qui procèdent toutes et exclusivement :

- des avis des personnes publiques associées,
- des observations du public ou du rapport du commissaire enquêteur.
- sans qu'elles aient pour effet de remettre en cause l'économie générale du PADD.

→ ***Ce mémoire se lit en complément du mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.***

Nota :

Par application du principe général de cohérence des documents composant le PLU, la modification d'un document ciblé par une observation peut engendrer la modification d'autres pièces.

1- Modifications issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées

OBSERVATIONS	MODIFICATIONS ENTREPRISES	PIECES CONCERNEES
I- PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DU PREFET DE L'HERAULT		
1. Sur la ressource en eau		
Reclasser l'OAP des Glabarèdes en zone AU0 dans l'attente d'une ressource en eau potable suffisante	L'ouverture à l'urbanisation sur la parcelle B433, secteur des Glabarèdes, est reclassée en zone AU0	II-A Rapport de présentation II-B Evaluation environnementale III-1, III-2, III-3 Zonage III-4a Règlement III-5 OAP IV-4a Annexes sanitaires
Préciser le rendement du réseau AEP à l'échelle de la commune	Les données sur le rendement à l'échelle communale n'existent pas. Le rendement à l'échelle de l'UDI est précisé.	II-A Rapport de présentation II-A2 Etat initial de l'environnement IV-4a Annexes sanitaires
Corriger la divergence de données sur la consommation moyenne par habitant	Correction de la donnée sur la base du RPQS 2021	IV-4a Annexes sanitaires
Préciser la capacité d'hébergement du STECAL Peyrus pour évaluer les impacts sur la ressource en eau	La capacité d'hébergement (1 logement et 2 gîtes) est précisée.	II-A Rapport de présentation II-B Evaluation environnementale III-5 OAP IV-4a Annexes sanitaires
L'EE n'indique aucun indicateur de suivi pour la quantité de la ressource en eau	Création d'un indicateur spécifique	II-B Evaluation environnementale
Remplacer la référence à la DDASS par l'ARS dans l'EE	La correction est apportée.	II-B Evaluation environnementale
2. Sur le STECAL lié au développement économique		
Préciser la capacité d'hébergement pour évaluer l'impact sur la ressource en eau	La capacité d'hébergement (1 logement et 2 gîtes) est précisée.	II-A Rapport de présentation II-B Evaluation environnementale III-5 OAP IV-4a Annexes sanitaires
3. Sur la prise en compte des autres risques		
Analyser la ressource en eau mobilisable par les services de secours en cas d'incendie.	Il est précisé que la ressource en eau mobilisable par le SDIS correspond au réseau AEP.	II-A Rapport de présentation IV-4a Annexes sanitaires
Pour le projet « Village Haut », le PLU doit justifier l'absence d'alternative pour le choix de cette zone au regard du risque de feu de forêt	Création d'un § 2.4.1 justifiant le choix du site	II-A Rapport de présentation
Compléter le rapport de présentation permettant de comprendre la prise en compte du risque de feu de forêt : évitement des zones d'aléas ou justification des zones par l'absence d'alternative, cohérence entre le règlement et la notice d'urbanisme	Création d'un chapitre 2.4 « Exposé des dispositions prévues au PLU relatives à la prise en compte du risque « feu de forêt »	II-A Rapport de présentation
Le PADD doit évoquer la ressource en eau et la nécessité d'en mobiliser une partie pour la défense incendie	Mention faite dans l'orientation « Prise en compte des risques naturels »	I- PADD

Le RP doit être corrigé pour mentionner le risque de glissement de terrain, d'effondrement et de chute de blocs.	Les risques et leurs aléas sont mentionnés dans l'EIE.	II-A2 Etat initial de l'environnement
Argiles : Rappeler les prescriptions préventives fixées par la loi Elan	Les dispositions générales du règlement sont complétées par la mention des textes issus de la loi Elan et des obligations en résultant (études géotechniques). Le guide gouvernemental « Construire en terrain argileux » est annexé au règlement.	III-4a Règlement III-4b Annexes du règlement
Mentionner le risque « tempête »	L'EIE est complété avec la mention du risque tempête.	II-A2 Etat initial de l'environnement
4. Sur les OAP		
L'OAP des Glabarèdes doit être bloquée et classée en zone AU0 au vu de la ressource en eau.	L'ouverture à l'urbanisation sur la parcelle B433, secteur des Glabarèdes, est reclassée en zone AU0.	II-A Rapport de présentation II-B Evaluation environnementale III-1, III-2, III-3 Zonage III-4a Règlement III-5 OAP IV-4a Annexes sanitaires
Prendre en compte l'axe de ruissellement sur la frange ouest et compléter l'OAP	L'axe de ruissellement correspondant à la RD113 est figuré sur le schéma de l'OAP.	III-5 OAP
Le secteur des Glabarèdes est en partie situé sur la zone humide des « Mares des causses nord Montpelliérains ».	La zone humide concernée correspond au bassin devant l'église. Elle est figurée sur le schéma de l'OAP.	III-5 OAP
OAP Glabarèdes : mettre en cohérence la partie graphique et la partie écrite : reporter la noue aménagée en limite sud et préciser que l'espace libre terminant la voie en impasse ne sera pas en enrobé.	L'OAP est complétée.	III-5 OAP
STECAL Mas Peyrus : corriger l'incohérence sur la hauteur des bâtiments (7,5 m) au regard du règlement qui limite à 5,5 m	L'OAP est corrigée.	III-5 OAP
5. Sur l'assainissement		
La STEP est non conforme depuis 2020 en raison d'un dépassement sur le paramètre bactériologique malgré la réhabilitation de la lagune de désinfection.	Les données communiquées par la CCGPSL sur la non-conformité bactériologique et les travaux projetés sont intégrées.	II-A Rapport de présentation II-A2 Etat initial de l'environnement IV-4a Annexes sanitaires
Corriger l'EE sur l'incidence sur le réseau d'assainissement	L'EE est corrigée	II-B Evaluation environnementale
S'assurer de la qualité du réseau pour éviter l'apport d'eaux claires parasites pouvant altérer le fonctionnement épuratoire de la station.	Les données communiquées par la CCGPSL sur les eaux claires parasites sont intégrées.	II-A2 Etat initial de l'environnement IV-4a Annexes sanitaires
Préciser dans le règlement que les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées à un réseau « garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées ».	Le règlement est complété (art. 8.2 des zones UA, UN et N)	III-4a Règlement
Mettre en cohérence l'état initial de l'environnement qui évoque « une lagune de désinfection réhabilitée	L'EIE est corrigée sur la base des données communiquées par la CCGPSL.	II-A2 Etat initial de l'environnement

avec un fonctionnement hydraulique plus performant » et le RP qui indique « malgré une réhabilitation de la lagune de désinfection, le bilan indique une non-conformité bactériologique ».		
6. Sur les infrastructures en lien avec le développement économique		
Les surfaces nécessaires à l'extension du parking du PSL doivent être justifiées.	Dans le chapitre relatif aux emplacements réservés, la surface du parking est justifiée au regard de la capacité de stationnement envisagée (50 places) et les accès sont précisés.	II-A Rapport de présentation
7. Sur la gestion des eaux pluviales		
Compléter la légende du schéma directeur pluvial de l'état initial de l'environnement	La légende est complétée.	II-A2 Etat initial de l'environnement
8. Sur le règlement		
Supprimer la référence à une prescription complémentaire éventuelle de la DDTM qui n'est pas légale (évoquer éventuellement la possibilité de prescriptions complémentaires dans le cas de projets soumis à la loi sur l'eau)	La mention est supprimée dans les articles 8.3	III-4a Règlement
Concernant certaines catégories de constructions (piscine, agri de jardin, construction légère), il doit être précisé qu'elles sont autorisées si elles sont liées à des habitations existantes légalement autorisées	Le règlement est complété (art. 2.2 des Dispositions communes)	III-4a Règlement
Dans la zone naturelle : - Les conditions sur les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs doivent être précisées, notamment en termes de surface	Le règlement reprend les conditions prévues à l'article L151-11. De plus, il limite ces constructions et installations au caractère « technique », ce qui a pour effet de réduire la constructibilité. Il n'y a pas lieu de limiter en surface. Lors de la réunion du 09 novembre 2023 avec la DDTM, il est convenu de supprimer le terme « constructions ».	III-4a Règlement
- Le paragraphe sur les annexes des habitations existantes en secteurs Nh et Nha est en doublon	L'erreur matérielle est rectifiée (art. 1.2)	III-4a Règlement
- Les discordances entre les paragraphes sur les extensions des habitations existantes dans les secteurs Nh et Nha doivent être levées	L'erreur matérielle est rectifiée (art. 1.2)	III-4a Règlement
- Supprimer la possibilité de construire des sanitaires dans le secteur NI	La mention des sanitaires est supprimée (art. 1.2)	III-4a Règlement
- Supprimer la hauteur des constructions en secteur NI et faire référence aux installations légères	Le règlement est modifié (art. 3.2)	III-4a Règlement
- Secteurs Nh et Nha : les toitures doivent être végétalisées ou recouvertes d'un lit de gravier de couleur pierre locale	Le règlement est complété (art. 4.1)	III-4a Règlement
Dans la zone agricole : - Réduire le rayon de 80 m pour les logements d'agriculteur	Le rayon est réduit à 50 m (art. 1.2)	III-4a Règlement

Le règlement préconise des stocker les eaux pluviales dans des cuves pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation. Cette mesure peut être préconisée pour l'ensemble des nouvelles constructions.	Le règlement est modifié (art.8.3 de toutes zones)	III-4a Règlement
Zone UN : préciser la notion de compatibilité avec la proximité de l'habitat et les indicateurs pris en compte pour étudier cette compatibilité.	L'article 1.2 est complété pour préciser que la compatibles avec la fonction résidentielle s'apprécie au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité, de tranquillité et de sécurité publiques.	III-4a Règlement
Zone AU0 : compléter les conditions d'ouverture à l'urbanisation relative à la mise en service d'une ressource en eau suffisante <i>en période de pointe</i>	Le règlement est complété.	III-4a Règlement
Zone A : préciser la notion d'exploitations agricoles en cours de création	Le RP est complété pour préciser qu'il s'agit de permettre, lorsqu'il est justifié, le logement d'agriculteur dans le cadre de la création d'une nouvelle exploitation de façon à faciliter l'installation d'agriculteurs (notamment les jeunes) sur la commune.	II-A Rapport de présentation
9. Sur les servitudes d'utilité publique		
SUP T4 : retirer cette servitude	La mention de la servitude T4 est supprimée dans liste des servitudes.	IV-1 Liste SUP
SUP I4 : le gestionnaire est RTE et non ERDF	La liste des servitudes est modifiée.	IV-1 Liste SUP
10. Sur les indicateurs de suivi		
EE : ajouter un indicateur concernant le rendement du réseau AEP	Création d'un indicateur spécifique	II-B Evaluation environnementale
Ajouter les indicateurs de suivi suivants : - évolution du nombre d'artisans installés en contre village - nature des surfaces artificialisées (naturelles, agricoles, forestières) - consommation d'espaces NAF par nombre d'habitant supplémentaire	Création d'indicateurs spécifiques	II-B Evaluation environnementale
11. Sur la prise en compte du risque d'inondation		
Expliciter la connaissance du risque pluvial et décrire sommairement l'étude de ruissellement	Une description sommaire est faite, étant entendu que le zonage pluvial est annexé au PLU.	II-A Rapport de présentation II-A2 Etat initial de l'environnement
Diagnostic : mentionner le risque d'inondation identifié par l'AZI et celui lié au débordement des cours d'eau non étudiés.	Le chapitre sur le risque d'inondation est repris et complété. Les zones inondables de l'AZI sont cartographiées.	II-A Rapport de présentation II-A2 Etat initial de l'environnement
Une carte de synthèse des différents types de risque d'inondation serait souhaitable	Une carte de synthèse est intégrée à l'EIE	II-A2 Etat initial de l'environnement
Enoncer les principes de prévention du risque en cohérence avec les principes nationaux (PGRI, SNGRI, ...)	Une description sommaire des principes issus de la SNGRI, du PGRI et des SLGRI est faite.	II-A Rapport de présentation II-A2 Etat initial de l'environnement
12. Sur le développement économique		
Mettre en cohérence l'EE avec la suppression des STECAL du précédent projet de PLU	La mention des STECAL (autres que Mas de Peyrus) est supprimée.	II-B Evaluation environnementale

13. Sur la prise en compte des enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers		
Les murets en pierre sèche, les arbres et les boisements remarquables ne sont pas identifiés au titre de l'article L151-23. Il convient de la protéger.	Les arbres remarquables identifiés sont repérés et protégés au titre du L151-23. La clause générale de conservation des murets de pierre sèche est insérée dans le règlement de la zone A.	III-1, III-2, III-3 Zonage III-4a Règlement
2- PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HERAULT		
Foncier naturel et agricole		
En zone A, concernant les annexes, l'ajout d'une distance maximale ente deux constructions permettrait d'imposer le regroupement des bâtiments sur un même tènement foncier.	L'article 1.2 est modifié pour imposer un rayon de 30 m est imposé pour les annexes des habitations agricoles (comme c'est le cas pour les autres habitations existantes).	III-4a Règlement
Actualiser les références au SDAGE en vigueur page 15 de l'EIE	L'EIE est modifiée pour faire référence au SDAGE 2022-2027	II-A2 Etat initial de l'environnement
3- PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT		
Sur la définition de l'enjeu agricole		
Défaut général d'analyse agricole et emploi de données inadaptées à l'échelle communale (potentialité des sols DRAAF Occitanie) et/ou obsolètes (OCSOL 2001-2012) dans l'état initial	L'EIE est modifiée avec l'intégration de la carte de l'occupation des sols OCSOL 2018 et les tableaux de surfaces associés.	II-A2 Etat initial de l'environnement
Mentionner les AOC Pélaridon et IGP Oc, Pays d'Hérault, St Guilhem, Terres du Midi et Volailles du Languedoc	Les AOC et IGP sont mentionnés	II-A1 Diagnostic
Sur la retranscription de l'enjeu agricole dans le PADD		
L'enjeu pastoral mérite d'être mieux retranscrit dans l'analyse et dans sa déclinaison cartographique de synthèse du PADD.	Le PADD est complété par la mention de l'enjeu pastoral dans les grands objectifs de la municipalité en matière de développement durable	I- PADD
4- PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND PIC SAINT-LOUP / SCOT		
Le document ne fait pas référence au PCAET approuvé le 19.10.2021 avec lequel le PLU est tenu d'être compatible. Néanmoins, le PLU apparait compatible avec les orientations du PCAET.	Le PCAET est mentionné dans l'EIE.	II-A2 Etat initial de l'environnement

2- Modifications issues de la prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale

OBSERVATIONS	MODIFICATIONS ENTREPRISES	PIECES CONCERNEES
1- QUALITE ET PERTINENCE DES INFORMATIONS PRESENTEES ET DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE		
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.	L'EE est corrigée pour supprimer les mentions aux STECAL (hors Mas Peyrus) et les changements de destination des mas agricoles	II-B Evaluation environnementale
Mettre en cohérence les tableaux de surfaces de consommation du PADD et du RP	Le tableau du PADD est complété d'une colonne relative aux consommations prévues au PLU en intégrant la consommation en dents creuses.	I- PADD
2- ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT		
Analyser la faisabilité d'une augmentation du rendement du réseau et 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.	Les mesures de gestion et les mesures incitatives prises par la commune (notamment à travers le PLU) pour réduire la consommation d'eau potable sont précisées.	II-A Rapport de présentation II-A2 Etat initial de l'environnement II-B Evaluation environnementale IV-4a Annexes sanitaires
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.	L'ouverture à l'urbanisation sur la parcelle B433, secteur des Glabarèdes, est reclassée en zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une ressource suffisante en période de pointe	II-A Rapport de présentation II-B Evaluation environnementale III-1, III-2, III-3 Zonage III-4a Règlement III-5 OAP IV-4a Annexes sanitaires
Indiquer les surfaces concernées par des OLD, en évaluer les impacts éventuels et les mesures proposées pour les réduire le cas échéant	L'EE est complétée par un chapitre « Analyse des milieux naturels soumis aux OLD des futures zones à urbaniser ». Le règlement est complété par une mesure de réduction.	II-B Evaluation environnementale II-4a Règlement
Analyser la capacité à répondre au risque incendie en termes de ressource en eau mobilisable dans les zones à risque.	Il est précisé que la ressource en eau mobilisable par le SDIS correspond au réseau AEP.	II-A Rapport de présentation IV-4a Annexes sanitaires

3- Modifications issues de la prise en compte des résultats de l'enquête publique

OBSERVATIONS	MODIFICATIONS ENTREPRISES	PIECES CONCERNEES
1- PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC		
Dans le cadre de la participation des Personnes publiques associées (PPA), RTE fait parvenir un courrier formulant ses observations.	<p>La liste des servitudes d'utilité publique (désignation du gestionnaire de la servitude I4)</p> <p>Les EBC sont redécoupés sur une largeur de 20 m de part et d'autre de l'axe de la ligne HT.</p> <p>Les dispositions communes du règlement sont augmentées d'un paragraphe définissant un régime dérogatoire pour les constructions et installations nécessaires aux ouvrages du réseau HTB.</p>	<p>IV-1 Liste SUP</p> <p>III-1, III-2 Zonage</p> <p>III-4a Règlement</p>
Demande d'intégration des parcelles B 480 et B 469 dans le zonage UN, au motif notamment que l'extension se situe déjà dans une zone urbanisée.	<p>La détermination de l'emprise urbaine de référence (2013), sur la base de la méthode dilation-érosion de la DREAL, exclut ces parcelles de la partie urbaine du village.</p> <p>La carte de l'emprise urbaine 2013 est insérée dans le rapport de présentation pour une meilleure appréhension de la méthode utilisée pour la détermination de l'emprise urbaine de référence.</p>	II-A Rapport de présentation
<p>Mentionner le mas de Sueuilles comme « bâti ancien » dans les différents documents.</p> <p>Mme Caillibotte souligne qu'elle a une activité professionnelle sur le mas de Sueuilles et demande la correction du diagnostic</p>	<p>Le mas de Sueuilles est qualifié de « bâti ancien » dans le diagnostic.</p> <p>Le diagnostic mentionne l'activité agricole professionnelle sur le mas de Sueuilles.</p>	II-A1 Diagnostic
2- Demandes du commissaire enquêteur (PV de synthèse)		
<p>- 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 ;</p> <p>- Pour l'OAP Glabarèdes, modifier : L'implantation des bâtiments n'est plus indicative.</p>	<p>Rectification de l'erreur matérielle</p> <p>L'OAP est complétée pour bien préciser que les implantations sur le schéma sont indicatives. Pour toutes les OAP, les implantations sont indicatives.</p>	<p>II-A Rapport de présentation</p> <p>III-5 OAP</p>
- Dans le lexique, faire figurer une définition de la surface de plancher	Le lexique du règlement est complété avec la définition de la SDP figurant à l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.	III-4a Règlement

<p>- 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 ?</p>	<p>Les dispositions générales et le règlement de la zone UN (art. 5-2) précisent que le coefficient de biotope est une norme minimale.</p>	<p>III-4a Règlement</p>
<p>- La figure 7 Emprise urbaine « T0 » PLU n'est pas compréhensible.</p> <p>Le tableau des surfaces fait état d'une zone 1AU et pas de zone AU0.</p>	<p>La carte de l'emprise urbaine 2013 sera insérée dans le rapport de présentation pour une meilleure appréhension de la méthode utilisée pour la détermination de l'emprise urbaine de référence.</p> <p>Rectification de l'erreur matérielle</p>	<p>II-A Rapport de présentation</p>
<p>- Améliorer la lisibilité des planches ? (Par exemple : Page 13 – planche 4, page 14 – 5, page 23 – planche 9, page 37 – planche 13)</p> <p>- Pour les mas de Tourrière et de Roubiac, préciser (page 17) s'ils ont une fonction agricole ?</p>	<p>Les cartes sont agrandies pour une meilleure lisibilité des légendes.</p> <p>Le diagnostic précise que les mas de Tourrière et de Roubiac ont perdu leur vocation agricole.</p>	<p>II-A1 Diagnostic</p>