



Nombre de délégués : 66
Présents : 53
Suffrages exprimés : 56

DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance ordinaire

L'an deux mille vingt trois, le dix neuf septembre, le Conseil de communauté du Grand Pic St Loup s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sis Hôtel de La Communauté à ST-MATHIEU-DE-TREVIERS, après convocation légale le 13 septembre 2023, sous la Présidence de M. Alain BARBE.

Étaient présents :

M. Jacques GRAU (Assas) - Mme Agnès ROUVIERE-ESPOSITO (Buzignargues) - M. Philippe DOUTREMEPUICH (Causse de la Selle) - Monsieur François DENIS (CAZEVEILLE) - M. Philippe TOURRIER (Claret) - Mme Martine DURAND-RAMBIER (Claret) - M. Daniel FLOUTARD (Combaillaux) - Mme Ghislaine VALLESPER (Combaillaux) - M. Christian BOURRIAGUE (Ferrières les Verreries) - M. Pierre ANTOINE (Guzargues) - M. Jean-Claude PUIG (Lauret) - M. Alain BARBE (Les Matelles) - M. Christophe TREBUCHON (Mas de Londres) - M. Eric RIGUET (Murles) - M. Romain KUSOSKY (Notre Dame de Londres) - M. Georges CAPUS (Pégairolles de Buèges) - Mme Myriam SABATIER (Rouet) - Mme Françoise MATHERON (Saint Bauzille de Montmel) - M. Anthony LE DU (Saint Bauzille de Montmel) - M. Jérôme POUGET (Saint Clément de Rivière) - Mme Rachèle BODIN (Saint Clément de Rivière) - Mme Marion LAPIERRE (Saint Clément de Rivière) - M. Grégory MOLTER (Saint Clément de Rivière) - M. Olivier THALER (Saint Clément de Rivière) - Mme Michèle LERNOUT (Saint Gély du Fesc) - M. Eric STEPHANY (Saint Gély du Fesc) - Mme Laure CAPELLI (Saint Gély du Fesc) - M. Sylvain ALET (Saint Gély du Fesc) - Mme Christiane NAUDI (Saint Gély du Fesc) - M. Philippe LECLANT (Saint Gély du Fesc) - Mme Annie LAMOR (Saint Gély du Fesc) - M. Bernard PERIDIER (Saint Gély du Fesc) - M. Laurent SENET (Saint Jean de Buèges) - M. Jean-Claude ARMAND (Saint Jean de Cornies) - M. Gérard BRUNEL (Saint Martin de Londres) - Mme Dominique POUDEVIGNE (Saint Martin de Londres) - M. Jérôme LOPEZ (Saint Mathieu de Trévières) - Mme Patricia COSTERASTE (Saint Mathieu de Trévières) - M. Patrick COMBERNOUX (Saint Mathieu de Trévières) - Mme Christine OUDOM (Saint Mathieu de Trévières) - M. Lionel TROCELLIER (Saint Mathieu de Trévières) - M. Frédéric CAUSSIL (Saint Vincent de Barbeyrargues) - M. Antoine MARTINEZ (Sainte Croix de Quintillargues) - M. Gilles BERGER (Sauteyrargues) - M. Eric BASCOU (Teyran) - Mme Françoise GALLAS (Teyran) - Mme Brigitte HOURTAL (Teyran) - M. Eric JAEGER (Teyran) - M. Jean-Baptiste PANCHAU (Vacquières) - M. Hussam AL MALLAK (Vailhauquès) - Mme Claude SAINT-PIERRE (Vailhauquès) - Mme Anne DURAND (Viols le Fort) - M. Rodolphe THIRIEZ (Viols le Fort)

Excusés :

Mme Corinne MARTINEZ (Assas) - Mme Geneviève CASTANIE (Fontanès) - Mme Faustine DELAMBRE (Les Matelles) - M. René ALBE (Saint André de Buèges) - Mme Anne MEYOUR (Saint Gély du Fesc) - M. Guillaume FABRE (Saint Gély du Fesc) - M. Jean-Michel PECOUL (Saint Hilaire de Beauvoir) - M. Jean-Pierre RAMBIER (Saint Jean de Cuculles) - M. Thierry DUQUÉNOIS (Teyran) - Mme Nadine JOUANEN (Viols en Laval)
M. Pascal VABRE (Le Triadou) – Pouvoir à M. BRUNEL
M. Patrick BURTÉ (Saint Gély du Fesc) – Pouvoir à M. PERIDIER
M. Gérard FABRE (Valflaunès) – Pouvoir à M. TOURRIER

Mme Annie LAMOR est élue secrétaire de séance.

Monsieur Hussam AL MALLAK expose :

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup a reçu par courrier le projet d'arrêt du PLU de la commune de Cazevieille en date du 17 juillet 2023. Au titre de « Personnes publiques Associées », notamment porteuse du SCOT, du PLH et du PCAET approuvés, la CCGPSL doit donner son avis sur le document arrêté dans un délai de 3 mois.

La commune de Cazevieille a décidé par délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2012 de lancer la révision du Plan Occupation des Sol (POS) et d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Depuis mars 2017, le POS a été abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR. La commune est depuis régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par délibération du 4 juillet 2022, le conseil municipal a tiré bilan de la concertation et arrêté un premier projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Mais ce dernier a reçu un avis défavorable du Préfet de l'Hérault en date du 12 octobre 2022, motivé plus particulièrement par la présence de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) » situés en zone risque feu de forêt.

En conséquence, la procédure a été reprise au stade du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par délibération en date du 12 juillet 2023, la commune a validé un nouveau projet d'arrêt du PLU sur la base des objectifs suivants, inscrits dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- 1- L'aménagement de l'espace dans le strict respect du paysage
- 2- Le développement économique par l'artisanat, l'agriculture et l'agrotourisme
- 3- La protection du patrimoine naturel

Concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune s'inscrit légèrement au-dessus du plafond du SCOT de 260 habitants avec un objectif de 290 habitants à horizon de 10 ans soit 2033 soit au-delà de l'horizon SCOT de 2030. Le taux de croissance annuel moyen est fixé à 2 %. Cela correspond à un apport de population de 70 nouveaux habitants à horizon 2033, correspondant à environ 30 logements à produire. Le PLH fixe quant à lui un objectif de 22 nouveaux logements à produire entre 2023 et 2029.

Pour rappel, le SCOT octroie 1,8ha d'extension urbaine. La commune ayant consommé près de 1,4ha entre 2013 et 2023, le PLU prescrit un accueil de population essentiellement en densification, découlant du gisement foncier potentiel identifié couvrant l'ensemble des besoins de la commune à horizon 2033. Seule 0,7ha seront ouvertes, destinées aux deux extensions limitées notamment destinées à renforcer le centre-bourg. Néanmoins, au vu de l'état actuel de la ressource en eau potable en limite de capacité, le secteur d'extension « village haut » est classé en AU0 bloqué dans l'attente de la mise en place d'une ressource complémentaire pour répondre aux besoins de la population.

Le secteur de développement oenotouristique de la Figarède, problématique dans le cadre du précédent projet d'arrêt, est ici supprimé, considérant le risque feu de forêt.

Le document comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la première dédiée à la création du village haut, qui a vocation à renforcer la centralité du village, par la création de logements, d'ateliers d'artisanat, articulés autour d'espaces publics structurants et respectant la forme urbaine du bourg. A noter que ce secteur de 4 000m² est zoné AU0 bloqué et sera ouvert à l'urbanisation après évolution du PLU. La seconde OAP concerne une extension limitée de 3 000m² au sud du centre bourg, destiné à la réalisation d'environ 5 logements, en continuité urbaine, jouxtant les équipements de la commune. Enfin, la troisième OAP concerne un STECAL, ciblé sur le mas Peyrus qui a vocation à développer des gîtes sur une surface de 350m² en continuité des bâtis existants.

Concernant le zonage/règlement, celui-ci divise notamment la zone urbaine en deux parties distinctes, d'une part, le village haut, zoné en UN, caractérisé par un parcellaire de taille plus réduite et par une occupation bâtie plus importante ayant vocation à se densifier mais en respectant le tissu urbain constitué.

D'autre part, le village bas, secteur caractérisé par un parcellaire de très grande taille et peu morcelé avec une présence remarquable d'espaces naturels (boisements, prairies et jardins, vignes), également situé en grande partie dans le cône de vue paysager sur le Pic St-Loup depuis la RD113, a vocation à ne pas être densifier, d'où un classement en zone Nh.

Concernant le parking du Pic Saint-Loup, zone en Ni, y sont autorisées les installations légères liées à l'ouverture au public du site du Pic Saint-Loup (tables de pique-nique, sanitaires, ...) sous réserve que ces installations soient en bonne insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, ainsi que des aires de stationnement perméables.

Accusé de réception en préfecture 034-200022986-20230919-017_09_2023-DE Date de télétransmission : 20/09/2023 Date de réception préfecture : 20/09/2023
--

Ainsi, au vu de l'analyse précédente, le projet d'arrêt du PLU apparaît compatible avec à la fois le SCOT et le PLH de la CCGPSL.

A noter que le document arrêté ne fait pas référence au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la CCGPSL approuvé en date du 19 octobre 2021, auquel les PLU sont tenus d'être compatibles. Néanmoins, en limitant les consommations foncières, en appliquant des objectifs de densités issus du SCOT, par la préservation des espaces agricoles (zonage Ap), ainsi que la préservation du patrimoine environnemental et paysager, le projet d'arrêt du PLU apparaît compatible avec les orientations du PCAET de la CCGPSL.

**Le Conseil de Communauté,
Le Rapporteur entendu, après en avoir délibéré et à l'unanimité**

- **DIT** que ce projet est cohérent avec les orientations du SCOT, ainsi que ceux du PLH et du PCAET, notamment en respectant un taux de croissance démographique raisonné, équivalant à l'accueil de 70 nouveaux habitants, correspondant à 30 nouveaux logements à créer à horizon 2033. Le projet intègre les enjeux de préservation du cadre de vie, du grand paysage caractéristique de la commune située au pied du Pic Saint-Loup, un accueil de population presque essentiellement défini en densification, le renforcement futur du cœur de village, ainsi qu'un développement économique compatible, avec la préservation du paysage et des richesses locales. notamment via l'artisanat et l'oénotourisme
- **DONNE UN AVIS FAVORABLE** sur le projet du PLU de la commune de CAZEVIEILLE arrêté le 12 juillet 2023.

*Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,*

**Le Président,
Alain BARBE**

Monsieur le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Certifié exécutoire par M. le Président
Compte tenu de la transmission à M. le Préfet le 20.09.2023
Et de la publication sur le site internet de la CCGPSL

Le Président,
A. BARBE



Accusé de réception en préfecture
034-200022986-20230919-017_09_2023-DE
Date de télétransmission : 20/09/2023
Date de réception préfecture : 20/09/2023



Montpellier, le 18 OCT. 2023



AT / 10000

Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anaëlle Morel
Références : D23-002035
T : 04.67.67.67.95
E : amorel@herault.fr

MONSIEUR THOMAS BAY
MAIRE DE CAZEVIEILLE
HOTEL DE VILLE
151 RUE DU PIC SAINT-LOUP
34 270 CAZEVIEILLE

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal de votre commune a arrêté dans sa séance du 12 juillet 2023, son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). A la suite de votre saisine du 20 juillet 2023 et conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, le Département de l'Hérault, en tant que Personne Publique Associée (PPA) donne un avis sur ce projet.

Tout d'abord, nous tenons à souligner l'association mise en œuvre suite à l'émission de notre avis défavorable en date du 11 octobre 2022, qui a permis d'aboutir à un document de meilleure qualité, actuel et s'inscrivant davantage dans le prolongement local des politiques départementales.

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

- le règlement portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, reste à régler ;
- l'inventaire des zones humides est à actualiser.

Nous notons également que l'élaboration du PLU aurait permis de renforcer davantage l'offre locale de logements sociaux.

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

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

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

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du Pôle de Solidarités Territoriales,


Frédéric MEJEAN

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

LISTE DES ANNEXES

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

Concernant le réseau routier départemental

Le Département souhaite conserver l'emplacement réservé N°1 concernant la RD 113.

L'OAP « Mas Peyrus » a été modifiée en supprimant de le deuxième accès sur la route départemental, conformément à notre demande.

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

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

Le foncier naturel et agricole

Le règlement écrit de la zone agricole a été modifié et complété. Cependant la partie concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, faisant référence à l'annexe à l'habitation, n'est toujours pas règlementée. L'ajout d'une distance maximale entre deux constructions permettrait d'imposer le regroupement des bâtiments sur un même tènement foncier.

Concernant les espaces naturels, les zones humides n'ont pas été ajoutées sur la carte en page 9 de l'état initial de l'environnement et les références au SDAGE en page 15 de ce même document n'ont pas été actualisées. Il faudrait citer le SDAGE opposable de 2022 - 2027.

L'habitat et le Logement locatif Social (LLS)

Nous notons des améliorations par rapport à la précédente version de PLU arrêté. En effet, la capacité en renforcement du tissu urbain existant est estimée entre 20 et 22 logements soit 2 logements supplémentaires par rapport au document précédent et 12 logements minimum en extension. De plus, la densité minimale moyenne est portée à 17 logts/ha pour les deux zones d'extension du « village haut » et des « Glabarèdes centre-village », au lieu des 15 logts/ha prévu précédemment, ce qui permet d'être compatible avec les préconisations du SCoT.

La commune ne disposant pas actuellement de logements locatifs sociaux, le document d'urbanisme aurait pu contribuer davantage à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux notamment en complétant le règlement écrit sur le volet mixité fonctionnelle et sociale mais aussi par la mise en place d'une servitude de mixité sociale ou d'un ER pour LLS.

Cependant, nous notons qu'il est prévu la réalisation d'un petit ensemble de logements communaux dont certains en primo-accession.



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service agriculture forêt

Montpellier, le **27 OCT. 2023**

Affaire suivie par : Laurent THOMAS
Téléphone : 04 34 46 62 02
Mél : laurent.thomas@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Le projet de PLU de la commune de Cazevieille était soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, réunie sous condition de quorum et en séance plénière le 26 septembre 2023, a émis trois avis favorables unanimes (15 voix) :

- sur la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (auto-saisine)
- sur les extensions et annexes de logements en zone A et N
- sur la création d'un STECAL sur le domaine du Mas de Peyrus

Les éléments de motivation de ces avis favorables sont les suivants :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est maîtrisée et n'empiète pas les zones sensibles, les espaces agricoles productifs et ceux sous signe de qualité ;
- les extensions et annexes font l'objet d'un encadrement au sein du règlement (en surface d'extension et en surface de plancher) permettant de limiter les impacts sur l'environnement, les paysages et en termes de perte foncière.

**M. le Maire
M. Thomas BAY
Mairie de Cazevieille
151 rue du Pic Saint-Loup
34270 CAZEVIEILLE**

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

- le STECAL sur le Mas de Peyrus induit une consommation d'espace raisonnée et respecte le caractère exceptionnel du dispositif au niveau communal. La surface de plancher autorisée de 350 m² consolidera une exploitation agricole existante en développant l'offre d'hébergement touristique sur le domaine.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer de l'Hérault



Fabrice LEVISSORT

REÇU 23 OCT. 2023

Monsieur le Maire
Mairie
151 RUE DU PIC SAINT LOUP
34270 CAZEVIEILLE

Lattes, le 12 octobre 2023

Objet :
Elaboration du PLU

Réf :
JD/CB/AP

Dossier suivi par :
Pôle Territoire & Aménagement

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 19 juillet 2023, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Hérault sur le projet arrêté le 12 juillet 2023 de P.L.U. de la commune de Cazevieille.

La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L.153-16-1°, R.153-4, R.153-6 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural et en considération :

- De notre avis défavorable émis sur le projet de PLU en d'octobre 2021 notamment pour analyse agricole insuffisante, défaut de concertation et de justification des zonages et du règlement de PLU adéquat à l'activité, ainsi qu'accroissement du rythme de consommation d'espace ;
- Des remarques et observations communiquées en juin 2023 sur la version du PLU suite à la réunion pré-arrêt du projet ;
- De l'examen détaillé du dossier de PLU, et notamment des conclusions du diagnostic agricole engagé par la commune.

Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émet les remarques suivantes :

SUR LA DEFINITION DE L'ENJEU AGRICOLE

Le ré-arrêt du projet était l'opportunité de consolider juridiquement son document. Cependant, il est constaté que le volet du rapport de présentation dédié à l'analyse agricole présente peu d'évolutions en regard de la version précédente.

Par conséquent, nous réitérons nos observations sur le défaut général d'analyse et l'emploi de données inadaptées à l'échelle communale (potentialité des sols DRAAF Occitanie) et/ou obsolètes (Occupation des sols de 2001 à 2012 dans l'état initial de l'environnement).

Afin d'apprécier l'adéquation des choix de zonage et de règlement avec l'intérêt général agricole, l'omission de localisation des besoins

agricoles individuels et collectifs en termes de constructions est regrettable.

Plus à la marge, les signes d'identification de la qualité et de l'origine (AOC Pélardon, IGP : Oc, Pays d'Hérault, St Guilhem, Terres du Midi, Volailles du Languedoc) méritent d'être mentionnés.

Ce défaut de traitement du volet agricole revient à considérer le dossier de PLU contrevenant au L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

SUR LA RETRANSCRIPTION DE L'ENJEU AGRICOLE DANS LE PADD

Plusieurs axes d'orientations du PADD concernent l'agriculture parmi lesquels des avancées notables sont à noter en matière de gestion économe de l'espace avec l'affichage de l'arrêt de l'étalement urbain, le soutien à l'œnotourisme et le parti pris de reconnaître l'espace agricole.

Toutefois, l'enjeu pastoral mérite d'être mieux retranscrit aussi bien dans l'analyse que dans sa déclinaison cartographique de synthèse du PADD. En effet, cette approche semble découler de l'analyse de la consommation d'espace sur la décennie : la pertinence de distinguer les « prairies » des « terres agricoles » reste à démontrer du point de vue agricole.

SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

La révision à la baisse de surfaces et le retrait de plusieurs Stécalcs prévus à l'urbanisation sont notés favorablement en comparaison avec le précédent projet.

Dans la continuité de l'avis favorable émis par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le projet est considéré respectueux du principe de gestion économe de l'espace avec une 0,9 hectares ouverts à l'urbanisation dont 0,4 à vocation agricole.

SUR LES CHOIX DE ZONAGE

Dans sa grande majorité, le zonage du PLU reprend la vocation agricole des sols mais nécessite des ajustements.

Nous prenons acte du secteur classé en zone agricole protégée A0 au motif de préservation du panoramique paysager sur le Pic Saint loup en bordure de la plaine de Seuilles.

Nous notons les possibilités encadrées allouées à l'activité agricole en zone N en réponse aux attentes de projets pastoraux.

Toutefois, le zonage Nh correspondant à l'habitat diffus au sud de l'agglomération retient notre attention à deux titres : les conflits d'usages entre pratiques agricoles et résidentielles d'une part, et d'autre part, le risque de proscrire les pratiques culturales et la mise en valeur des appellations d'origine contrôlée viticoles (AOC).

Une évolution du zonage Nh est préconisée avec la reconnaissance des parcelles cultivées par un zonage à vocation agricole de type A.

SUR LE REGLEMENT DU PLU

L'orientation des choix en matière de règlement semble répondre aux enjeux agricoles relatifs au bâti technique, mais exclut les possibilités au sein des zones U et AU.

Toutefois, il convient de justifier le découpage des zonages au regard des sièges d'exploitations agricoles existants et des projets recensés. Des éléments sont nécessaires pour se positionner sur la pertinence du zonage et du règlement.

Certaines améliorations sont aussi attendues en matière de rédaction pour les zones agricoles et naturelles :

- Sur les dispositions générales, il est constaté l'imposition d'une distance de 30 et 15 mètres respectivement de la RD113 et des autres voiries pour les constructions nouvelles. Des études justificatives sont attendues sous peine de contrevenir au L.111-7-3° du Code de l'Urbanisme.
- Le règlement n'est pas explicite quant à l'implantation de centrales solaires. Ces ouvrages, à distinguer de l'agrivoltaïsme, sont à proscrire au sein de la zone agricole. Une évolution du règlement est demandée afin de prémunir la commune d'une consommation d'espace imprévue.

SUR L'OAP DE GLABAREDES

Des distances de retrait des constructions nouvelles par rapport aux parcelles agricoles sont essentielles pour une application des DSR issues de la charte « Riverains » respectueuse de l'activité agricole existante.

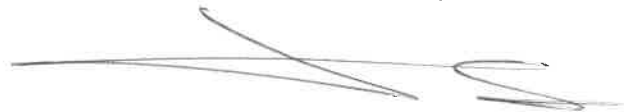
A ce titre, nous préconisons un retrait de 20 m des constructions nouvelles aux parcelles agricoles et l'implantation de barrières végétales adaptées. Et ce, afin de limiter le risque de contentieux entre pratiques agricoles et résidentielles et/ou de loisirs.

Malgré les manquements relevés, le projet de PLU ne semble pas de nature à compromettre les espaces et l'activité agricoles. C'est pourquoi j'émet un avis favorable sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Cazevielle sous réserve de :

- Réviser le zonage Nh ;
- Reporter des distances au sein de l'OAP ;
- Modifier la rédaction du règlement du PLU sur les points énumérés précédemment.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



Jérôme DESPEY

Copie :

- DDTM 34
- Communauté de communes du Grand Pic St Loup
- Conseil Départemental de l'Hérault



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Affaire suivie par : STU / AP / FC
Téléphone : 04 34 46 60 93
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Montpellier, le 13 OCT. 2023

Le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le maire de Cazeville

Objet : plan Local d'urbanisme – projet avant mise à l'enquête publique - Avis de synthèse des services de l'État.

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2023 et notifié à mes services le 18 juillet 2023.

Je tiens à souligner la qualité des échanges avec mes services qui ont été associés à l'élaboration du PLU à l'occasion de plusieurs réunions qui ont fait suite au dernier avis émis sur le précédent projet arrêté.

Globalement, le projet communal apparaît ambitieux et abouti. À intégré la majorité des remarques émises au fur et à mesure des nos échanges, notamment la limitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), la suppression de tous les changements de destination, la réduction des emplacements réservés pour parking...

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

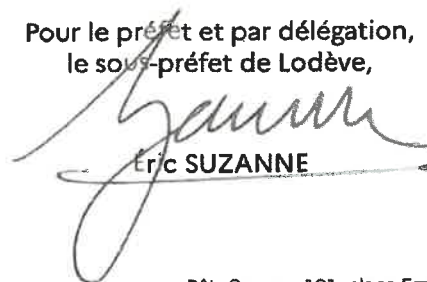
- les réserves devant être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- les recommandations dont la prise en compte permettrait une amélioration du document.

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

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

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Lodève,



Eric SUZANNE

ANNEXE TECHNIQUE

0. Contexte

La commune est dans sa partie nord couverte par le périmètre du site classé du « *Pic Saint Loup et de la montagne de l'Hortus* ». Il s'agit d'un paysage non seulement remarquable mais aussi symbolique, emblématique de la région montpelliéraine et marqueur de l'identité locale.

Il constitue un repère majeur dans le paysage et un site présentant un intérêt écologique de par la diversité des milieux naturels présents.

Le projet de PLU de la commune de Cazevieille prévoit à horizon 2033 une population communale d'environ 290 habitants, soit 60 habitants supplémentaires pour une croissance démographique de 2 % par an. Il est ainsi prévu la réalisation d'environ 30 logements en résidences principales et le maintien d'un taux significatif d'environ 20 % de résidences secondaires. Une vingtaine de logements sont prévus au sein du tissu urbain existant (environ 60 % de la production totale) et 10 à 12 logements en extensions urbaines sur le secteur des Glabarèdes et sur l'opération d'ensemble dite du « *village haut* ». Le projet de PLU identifie un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) sur le secteur de Mas Peyrus.

Il est à noter que le SCoT de la communauté de communes du Grand Pic Saint Loup, dont le TO est à 2013, prévoit une augmentation maximale de population de 70 habitants (avec une population au TO de 193 habitants) avec la production maximale de 50 logements et sur une surface maximale à consommer pour l'habitat de 1,8 ha en extension du tissu urbain (densité de 17 logements à l'hectare pour les bourgs équipés et villages). La période 2013 – 2030.

1. Sur la ressource en eau

1.1 Réserves

La production et la distribution d'eau potable sont gérées par la CCGPSL. Un contrat d'affermage par la SAUR est en cours jusqu'au 31 décembre 2024.

La commune de Cazevieille est alimentée en eau potable par le forage du Boulidou dont le volume journalier autorisé est fixé par arrêté préfectoral à 3 600 m³/j.

Les besoins en eau actuels sur cet UDI sont les suivants : 2 000 m³/j en moyenne et 3 600 m³/j en pointe.

La ressource en eau alimentant l'UDI du Suquet/Boulidou qui regroupe les communes d'Argelliers, Cazevieille, Montarnaud, Saint-Paul-et-Valmalle, Viols-en-Laval, Viols-le-Fort, Mas de Londres, Notre-Dame-de-Londres, Rouet et Ferrières-les-Verreries est déjà sollicitée à hauteur de son volume maximum journalier autorisé en situation de pointe. Dans le cadre de la révision du schéma directeur intercommunal, l'adéquation besoins/ressources de l'UDI du Suquet/Boulidou a démontré l'incapacité des infrastructures existantes du réseau d'eau potable à répondre aux besoins actuels et futurs des 10 communes de l'UDI. La capacité de production maximale du forage du Boulidou a été dépassée à 6 reprises depuis 2018.

Les scénarios envisagés sont :

- une révision de la DUP pour augmenter le débit prélevable et la mise en service du forage du Redonnel prévue pour 2026 ;
- le basculement de la commune d'Argeliers sur l'UDI du Rouquet pour libérer de la disponibilité sur l'UDI Suquet-Boulidou.

Une convention entre la CCGPSL et la communauté de communes Vallée de l'Hérault est signée. L'utilisation du forage de l'UDI du Moulinet n'est plus envisagée.

En attendant la mise en œuvre de ces solutions, la zone classée dans le précédent PLU en 1AU a basculé en AU0 : l'ouverture à l'urbanisme est donc bloquée dans l'attente d'une ressource d'eau potable suffisante.

Il doit en être de même pour la zone concernée par l'OAP Les Glabarèdes. Elle doit être reclassée en zone AU0.

Les annexes sanitaires présentent le rendement sur le territoire de l'ex-SMEA et non sur la commune seule. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Lez-Mosson précise que le rendement objectif à atteindre est celui du Grenelle, soit 67,98 %. Cet indicateur est indispensable pour qualifier l'état et la capacité du réseau d'eau potable.

Concernant l'état des réseaux, l'évaluation environnementale du rapport de présentation indique que les réseaux « *ne semblent pas suffisants* » dans l'attente de l'analyse du schéma directeur d'alimentation en eau. Le diagnostic territorial a été corrigé et indique que l'évaluation de l'enjeu sur l'eau potable est « *assez négatif* ».

Par ailleurs, avec 108 abonnés en 2021, la consommation moyenne d'eau potable par habitant est de 243 l/j (page 9, annexes). Il y a une légère amélioration par rapport à 2020 avec 103 abonnés pour une moyenne à 300 l/j, soit le double de la moyenne nationale estimée à 150 l/j. Toutefois, en page 11 de ces mêmes annexes, la consommation serait de 331 L/j/habitant. Le développement de consommation d'eau de la commune, basé sur ces moyennes, est donc estimé à 92 m³/j en période de pointe et 20 m³/j hors pointe. Ce ratio de consommation ne correspond pas à des besoins d'eau potable optimisés. Il doit donc être réduit.

Le projet conservé de STECAL situé au mas Peyrus ne précise toujours pas la capacité d'hébergement, qui aura un impact sur la ressource en eau. Cette précision doit être apportée.

Pour autant, même si les objectifs démographiques sont compatibles avec les objectifs intercommunaux, l'alimentation en eau potable des nouveaux habitants n'est pas garantie à ce stade. Un calendrier des différentes actions envisagées pour répondre au développement des besoins reste à produire pour démontrer que les scénarios validés permettent l'adéquation besoins-ressources. Ce calendrier doit prendre en compte les travaux de renouvellement du réseau et doit apparaître dans le rapport de présentation et les annexes

Des préconisations et prescriptions doivent être définies afin de réduire la consommation en eau. L'évaluation environnementale n'indique aucun indicateur de suivi pour la quantité de la ressource en eau.

1.2 Recommandations

Les annexes sanitaires ne présentent pas le nombre d'ouvrages de forages privés, qui étaient de 139 en 2020. Bien que les volumes prélevés soient normalement assez faibles, cette information est importante pour une gestion raisonnée et globale. Elle doit donc être précisée.

Dans le cadre de la gestion de l'eau et des indicateurs sélectionnés, il convient de corriger dans les tableaux de présentation des indicateurs des documents de l'évaluation environnementale et du résumé non technique de l'évaluation environnementale (rapport de présentation – volet B) en remplaçant respectivement en page 48 et 20 la référence à la DDASS par l'ARS (agence régionale de santé).

2. Sur le STECAL lié au développement économique (agritourisme) – Zone Ae de 1 700 m²

2.1 Réserves

Le projet de STECAL situé au mas Peyrus ne précise pas la capacité d'hébergement, qui aura un impact sur la ressource en eau. Cette précision doit être apportée.

3. Sur la prise en compte des autres risques

La commune de Cazevieille n'est pas couverte par un PPRIF (plan de prévention des risques d'incendies de forêts).

La spécificité de la commune réside dans son occupation du sol, laquelle est très fortement marquée par les forêts de feuillus (729 hectares) et de garrigues (623 hectares). Ces grands espaces naturels qui débordent largement du territoire communal représentent plus de 83 % de superficie de Cazevieille.

3.1 Réserves

Au regard de la carte départementale d'aléas feu de forêt de 2021, la commune est fortement exposée au risque incendie. Ainsi, le rapport de présentation doit établir un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers. Dans l'hypothèse où des points de blocage existeraient (rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour...), le rapport de présentation du PLU doit préciser l'échéancier des travaux à réaliser.

L'état initial de l'environnement (document A2) doit apporter une réponse aux impacts déterminés pour l'ensemble des composantes environnementales dont le cycle de l'eau et la gestion des risques naturels. La ressource en eau mobilisable par les services de secours en cas d'incendie doit être analysée.

Dans l'exposé des justifications des choix retenus (document A), le projet du Village Haut prévu en extension du centre ancien répond à l'objectif d'affirmer une vraie centralité villageoise. Ce projet est admis en aléa moyen. Le PLU doit justifier l'absence d'alternative pour le choix de cette zone au regard du risque feu de forêt.

L'exposé des justifications doit être également complété par des informations concrètes permettant de comprendre la prise en compte du risque feu de forêt : évitement des zones d'aléas ou justification des zones de développement par l'absence d'alternative, cohérence entre les choix retenus pour la

définition du règlement écrit et graphique et la notice d'urbanisme (jointe en annexe au PLU).

L'exposition des justifications indique en pages 50 et 51 que « Pour les zones A et N, le PLU vise à valoriser et activer les espaces agro-naturels ; la constructibilité agricole est donc préservée pour ces zones en dehors des secteurs soumis à un aléa « feu de forêt » fort à exceptionnel. ». Dans le cadre des principes de prévention de l'État en matière de risque feu de forêt, l'aléa moyen affiche le même principe d'inconstructibilité que l'aléa fort à exceptionnel. La rédaction doit donc intégrer l'aléa moyen.

Au regard de l'importance du risque feu de forêt sur le territoire communal, le PADD doit évoquer la ressource en eau et la nécessité d'en mobiliser une partie pour la défense incendie.

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) indique que la commune est concernée par un niveau global de risque faible pour les phénomènes de glissement de terrain, niveau fort pour l'effondrement et niveau moyen pour chute de blocs.

Le rapport de présentation doit être corrigé dans ce sens (document A2, page 40).

3.2 Recommandations

Le risque de retrait et gonflement des argiles est correctement cité et cartographié dans le rapport de présentation. Cependant, il convient de rappeler les prescriptions préventives fixées par la loi Elan¹.

Enfin, toutes les communes de l'Hérault sont concernées par le risque tempête, le rapport de présentation du PLU pourrait également mentionner ce risque.

4. Sur les OAP

4.1 Réserves

L'OAP des Glabarèdes (au sud du « Village haut »), dédiée à un projet d'extension de plusieurs logements, doit être bloquée et classée en zone AU0 au vu des éléments indiqués dans le paragraphe 2 sur la ressource en eau.

Cette zone n'est pas impactée par des zones à risque d'inondation connues. Cependant, la frange ouest de la zone est concernée par un axe de ruissellement qu'il conviendra de prendre en compte. L'OAP doit être complétée dans ce sens.

Le secteur des Glabarèdes, présenté dans les OAP, est en partie situé sur la zone humide des « Mares des causses nord Montpelliérains » 34CG340166.

Le PADD prévoyant la protection stricte des mares, cela doit donc être pris en compte dans l'OAP correspondante. L'OAP doit donc évoluer pour cette prise en compte.

Concernant l'OAP du Village Haut, les coupes doivent être intégrées et jointes à l'OAP.

Concernant l'architecture définie dans cette OAP, le plan masse proposé présente des éléments bâtis disposés de manière éparse et aléatoire sur l'emprise projetée. Pour cette future urbanisation, il convient de poursuivre un mode d'implantation villageois par la réalisation de maisons mitoyennes

¹ Code de la construction et de l'habitation (art. R.132-3 et suivants)

pouvant être groupées par quelques unités.

Concernant les espaces publics créés et les nouvelles constructions, elles doivent faire l'objet d'une véritable composition commune dans le prolongement des lieux existants. La zone d'espace public dessinée devant le futur bâtiment des ateliers doit faire l'objet d'une véritable composition de place de village, en relation avec le tissu urbain existant et à venir.

Concernant le stationnement situé au nord du périmètre de l'OAP, le parking doit soit être déplacé afin de laisser libre les vues à privilégier vers la tour et le pic Saint Loup, soit faire l'objet d'un traitement végétalisé permettant de ménager les vues.

Enfin, concernant la préservation des vues, la vue sur la tour doit être maintenue depuis la RD 113 ainsi que depuis les espaces publics créés. L'implantation du bâtiment des ateliers ne doit pas la dissimuler.

L'OAP doit être retravaillée et reprendre ces éléments, tant sa description écrite que dans sa représentation graphique avec un souci de qualité architectural que le site appelle et mérite.

4.2 Recommandations

Les OAP bien que situées en dehors du site classé se situent dans son champ de visibilité direct. Une attention particulière doit donc être apportée à l'occasion de leurs aménagements tant bâtis que paysagers.

Dans les principes d'aménagement de l'OAP des Glabarèdes, il convient que la partie graphique et la partie écrite soient cohérentes et reprennent les mêmes éléments.

Ainsi sera reportée sur la partie graphique la noue aménagée en limite sud de la zone pour la gestion des eaux pluviales. Sur la partie écrite, il sera précisé que l'espace libre commun terminant la voie en impasse faisant office d'aire de retournement et de stationnement ne sera pas enrobé.

Sur l'OAP du STECAL du Mas de Peyrus, l'incohérence sur la hauteur des bâtiments entre les principes d'aménagement de l'OAP (7,5 m) et le règlement des hauteurs de constructions destinées au logement (5,50 m – p. 69) de la zone A du PLU doit être levée.

La hauteur des bâtiments à destination de logement doit être corrigée à 5,50 m et ainsi être cohérente avec le règlement de la zone.

5. Sur l'assainissement

5.1 Réserves

La station en place est un filtre planté de roseaux d'une capacité de 400 équivalent habitant (EH) mise en service en 2012. Elle est exploitée en régie par la CCGPSL. La station est non conforme depuis 2020 en raison d'un dépassement sur le paramètre bactériologique malgré la réhabilitation de la lagune de désinfection. En revanche, il n'y a pas de dépassement de charge organique ou hydraulique. Elle est donc en capacité d'accueillir de nouveaux effluents mais pas de les traiter correctement sur le paramètre bactériologique.

Le PLU doit soumettre l'ouverture de l'ensemble des zones AUO à la mise en conformité du traitement

bactériologique.

L'évaluation environnementale du rapport de présentation indique toujours que l'urbanisation des différentes zones n'aura « *pas d'incidence significative car les réseaux de collecte sont existants et suffisants* ». Or, l'adéquation besoins ressources doit être envisagée à l'échelle de l'ensemble du système d'assainissement. Par ailleurs, il convient de s'assurer de la qualité du réseau afin d'éviter l'apport d'eaux claires parasites pouvant altérer le fonctionnement épuratoire de la station.

L'article 8-2 des zones, dans le règlement écrit, rappelle les bons usages des rejets dans les différents types de réseau (eaux usées ou pluviales). Cet article est important et son respect doit faire l'objet d'un contrôle de la part de la commune afin de limiter toute pollution au milieu.

Toutefois, l'article ne précise toujours pas que les nouvelles constructions « *doivent être raccordées obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées* ». Cette précision doit être apportée.

5.2 Recommandations

Un schéma directeur d'assainissement est en cours de révision sur la CCGPSL. Cazevieille fait partie des 12 communes concernées. Un schéma avait été réalisé en 2007 pour la commune. Le zonage d'assainissement de 2007 doit être actualisé à l'occasion de ce nouveau schéma.

Dans le cadre des capacités d'assainissement, il convient de mettre en cohérence l'état initial de l'environnement (document A2) qui évoque « *une lagune de désinfection réhabilitée avec un fonctionnement hydraulique plus performant* » (p. 29) et le rapport de présentation (document II) qui indique « *malgré une réhabilitation de la lagune de désinfection le bilan indique une non conformité bactériologique* » (p. 69).

6. Sur les infrastructures en lien avec le développement touristique

6.1 Réserves

Dans le PLU sont classés en zone NI des espaces, dont une partie est inscrite en emplacements réservés (ER). Ainsi, au nord du village, est prévue l'extension du parking du Pic Saint- Loup (en ER n° 3) d'une surface de 1,43 hectares.

Quelques éléments dans le PLU sont apportés sur le classement en zone NI de ce projet et sur la création de cet emplacement réservé, sans pour autant justifier la surface au regard des besoins réels engendrés par la fréquentation du site.

S'il apparaît nécessaire d'organiser et de gérer le stationnement lié à la fréquentation du Pic Saint-Loup, les surfaces nécessaires doivent être justifiées.

7. Sur la gestion des eaux pluviales

7.1 Réserves

Il est rappelé que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), approuvé le 21 mars 2022, fixe dans son orientation 5A-04, que toute nouvelle imperméabilisation puisse être compensée par la désimperméabilisation de secteurs déjà imperméabilisés à hauteur de 150 % du

territoire du SCoT. Le PLU doit expliquer comment il est prévu de prendre en compte cette orientation en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.

7.2 Recommandations

Le schéma pluvial élaboré en 2019 indique dans son zonage de très nombreuses zones de ruissellement allant d'un aléa moyen à fort. En plus des propositions de travaux sur le réseau pluvial, il serait intéressant de préconiser de l'infiltration à la parcelle et d'identifier les secteurs susceptibles d'être désimperméabilisés au travers du PADD et des OAP.

La gestion des eaux pluviales en l'absence de réseau pluvial impose de permettre l'évacuation directe sans stagnation vers les exutoires naturels. Il serait opportun de préconiser aussi une infiltration à la parcelle quand cela est possible.

Il convient de compléter la légende de la carte du schéma directeur pluvial de l'état initial de l'environnement (document A2), notamment sur la couleur rose (p. 37).

8. Sur le règlement

8.1 Réserves

Les modifications suivantes doivent être apportées au règlement d'urbanisme (document III.4a) afin de fiabiliser son cadre juridique.

De manière générale dans le règlement écrit :

- les annexes doivent être traitées au même titre que les piscines (sauf justification apportée), et la limitation à 50 m² (zones A et N) est trop importante et devra donc être réduite ;

Dans toutes les zones :

- les mesures de gestion du ruissellement ne figurent pas dans le règlement du PLU, qui renvoie vers les dispositions du schéma d'assainissement – exceptée la règle de compensation à l'imperméabilisation qui est précisée dans le règlement de chaque zone (articles 8.3).

À noter que cette règle de compensation a été correctement corrigée pour la porter à 120 l/m² imperméabilisés en cohérence avec le PPRI approuvé et la doctrine actualisée de prévention. Il faut cependant 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).

Dans l'hypothèse où les principales zones de ruissellement seraient traduites dans le zonage du PLU (axes d'écoulement...), il est utile de les assortir de prescriptions visant à prévenir les risques dans le règlement du PLU ou a minima dans les OAP.

- sur les dispositions applicables à certaines catégories de construction (piscine, abri de jardin, construction légère), il doit être précisé que ces constructions sont autorisées si elles sont liées à des habitations existantes légalement autorisées ;

- sur les secteurs à risque de feu de forêt, il doit être fait référence aux prescriptions du porter à connaissance Feu de Forêt transmis par les services de l'État en 2021 ;

Dans la zone naturelle :

- les conditions sur les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs doivent être précisées, notamment en terme de surface (p. 79 – document III.4a) ;
- le paragraphe sur les annexes des habitations existantes sur les secteurs Nh et Nha est en doublon. Un des paragraphes doit être supprimé ;
- les discordances entre les paragraphes sur les extensions des habitations existantes dans les secteurs Nh et Nha sur les pages 79 et 80 du document III.4a doivent être levées ;
- les installations légères dans le secteur NI, en page 80 du document III.4a, doivent être modifiées avec la suppression des sanitaires, ces installations n'ayant pas fait l'objet d'un projet de STECAL ;
- la hauteur des constructions en secteur NI doit être supprimée (p. 81 – document III.4a) et il doit être fait référence à la hauteur des installations légères ;
- les références aux toitures en terrasse en zone Nh et Nha doivent préciser que ces toitures doivent être végétalisées ou recouvertes d'un lit de gravier de couleur pierre locale.

Dans la zone agricole :

- concernant les constructions nouvelles à destination de logement, sous réserve du respect des conditions cumulatives (p. 67 – document III.4a), il convient que la condition concernant le rayon de 80 m soit revue à la baisse afin de limiter le mitage.

Dans la cartographie, toutes les zones humides doivent être répertoriées.

8.2 Recommandations

Dans un souci de lisibilité, les dispositions générales peuvent être rappelées dans le caractère de chacune des zones du PLU concernées.

Dans toutes les zones : dans son article 8-3, le règlement préconise de 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.

Dans la zone UN, il convient de préciser dans le paragraphe 1-2 Constructions soumises à conditions particulières (p. 50 du document III.4a) la notion de compatibilité avec la proximité de l'habitat et les indicateurs pris en compte pour étudier cette compatibilité.

Dans la zone AU0, il convient de compléter dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation (p. 61 du document III.4a) que la mise en service préalable d'une ressource en eau potable complémentaire permettant de satisfaire les besoins de la population à l'échelle de l'unité de distribution en période de pointe.

Dans la zone agricole, il convient de préciser la notion d'exploitations agricoles en cours de création (p. 67 du document III.4a).

Dans la zone naturelle :

- * en zone Nhm, située au nord ouest de l'OAP Village Haut, il est souhaitable de limiter les extensions aux emprises bâties déjà existantes. En effet, cet ancien hameau de qualité participe à l'ambiance paysagère et a été conçu en adéquation avec le lieu.
- * en zone Nh, située au nord ouest de l'OAP Village Haut, il est souhaitable de limiter drastiquement les extensions sur ce secteur et ne pas poursuivre le mitage déjà opéré afin de préserver ces espaces situés en limite et en visibilité directes avec le site classé.

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

9.1 Réserves

Concernant la SUP T4, la fiche descriptive de cette SUP indique que la SUP T4 se déduit de la SUP T5 qui n'est pas instaurée sur l'aérodrome de St-Martin-de-Londres situé sur le territoire de la commune du Mas-de-Londres. Il est à noter qu'aucun de ces PLU n'en fait état. Il convient donc de retirer cette SUP.

9.2 Recommandations

Concernant la SUP i4 canalisation et ligne électrique, il est à noter que, pour la ligne haute tension > 45 KV, le gestionnaire est RTE et non ErDF.

10. Sur les indicateurs de suivi

10.1 Réserves

Le volet « incidences environnementales » du rapport de présentation prévoit plusieurs indicateurs de suivi pour la gestion de l'alimentation en eau potable mais aucun ne reprend le rendement du réseau, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation. Il devra donc être ajouté afin de suivre le maintien et l'amélioration du rendement actuel indiqué en p. 10 des annexes sanitaires.

10.2 Recommandations

Les indicateurs de suivis ci-après pourraient être ajoutés:

Sur la thématique du développement économique et la revitalisation du centre-ville :

- évolution du nombre d'artisanat installé en centre village.

Sur la thématique de la consommation d'espace :

- nature des surfaces artificialisées (naturelles, agricoles, forestières (NAF) ;
- consommation d'espace NAF par nombre d'habitant supplémentaire sur la commune.

11. Sur la prise en compte du risque inondation

Cazevieille est couverte par un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013 valant servitude d'utilité publique. Le plan est correctement annexé au PLU.

En dehors de l'emprise inondable issue des études précédentes, la commune est parcourue par un réseau hydrographique de cours d'eau intermittents, qui l'expose à des phénomènes de ruissellement pluvial mais sans impacts majeurs sur les zones d'enjeux identifiés de la commune (les affluents de l'Arnède, ruisseau des Moines, ruisseau de la Dérière, etc.).

Une étude complémentaire du risque d'inondation par ruissellement a été établie sous maîtrise d'ouvrage communale dans le cadre du schéma d'assainissement pluvial (BE Artelia, sept 2019). L'aléa ruissellement a été qualifié sur l'ensemble du territoire communal. Cette connaissance a été exploitée à juste titre pour l'élaboration du PLU mais mériterait d'être plus détaillée (voir observations ci-après).

11.1 Recommandations

Le rapport de présentation doit expliciter la connaissance du risque exploitée pour le PLU dans le souci de la bonne information des administrés mais aussi de la sécurité juridique du PLU. Il convient de lister les documents et études pris en compte dans l'élaboration du PLU (date, BE, MO, crue modélisée et définition des aléas...), énoncer et justifier les mesures préventives mises en œuvre dans le PLU (voir chapitre sur le règlement ci-après).

Dans le diagnostic territorial (document A1), le risque d'inondation identifié par l'AZI ainsi que le risque de débordement lié aux quelques cours d'eau non couverts par une étude ne sont pas mentionnés. Le diagnostic doit être complété en ce sens.

Dans l'état initial de l'environnement (document A2), en page 34, il est indiqué que la carte d'aléas ruissellement pluvial a été produite dans le cadre du schéma d'assainissement en septembre 2019 mais sans préciser les principales hypothèses de l'étude (événement pluvieux centennal ? Caractérisation des aléas modéré et fort ?...). Ces hypothèses peuvent être mentionnées.

Dans l'exposé des justifications des choix retenus (document A), il convient de décrire sommairement l'étude de ruissellement réalisée : caractéristiques de l'événement de référence modélisé, critères de qualification des aléas...

De même, il peut être opportun de présenter l'AZI, qui prolonge localement la connaissance apportée par le PPRI, sauf si elle est cohérente avec l'étude de ruissellement réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale (à préciser).

Le réseau des cours d'eau secondaires non étudiés doit être mentionné dans le rapport de présentation a fortiori dans la mesure où ils sont reportés sur le plan de zonage du PLU et associés à juste titre à une bande de recul de 20 m prescrite par le PPRI (en l'absence d'étude de la crue centennale).

La réalisation d'une carte de synthèse du risque d'inondation regroupant toutes ces études aurait été souhaitable.

Enfin, le rapport de présentation doit énoncer les principes de prévention du risque d'inondation en cohérence avec les principes nationaux.

A toutes fins utiles, les principes de prévention de l'État découlant des textes nationaux peuvent être énoncés comme suit (décret PPRI du 05/07/2019 en particulier, décliné dans le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée) :

- o prévenir l'augmentation des enjeux humains et matériels dans les zones inondables les plus exposées ;
- o préserver le champ naturel d'expansion des crues et le libre écoulement de l'eau dans les zones non urbanisées inondables afin de ne pas aggraver l'aléa ;
- o admettre une densification sous conditions (calages planchers, remblais interdits, établissements vulnérables et stratégiques interdits...) dans les zones déjà urbanisées exposées à un aléa modéré² de la crue de référence³, ou à un aléa résiduel de la crue exceptionnelle⁴ ;
- o dans les zones urbanisées inondables, favoriser le renouvellement urbain associé à une réduction globale de la vulnérabilité (démolition-reconstruction « à l'identique », avec calage plancher).

Le détail des principes de prévention de l'État dans le département de l'Hérault est également disponible dans le règlement-type des PPRI publié sur le site internet de la préfecture de l'Hérault⁵.

Les objectifs de prévention déployés en application de la directive inondation ne sont pas évoqués dans les documents de présentation du PLU.

Il convient de présenter de manière synthétique les objectifs de prévention définis dans le cadre de la directive inondation et le dispositif de mise en œuvre de ces objectifs : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI), le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) des bassins du Lez et de la Mosson.

Les zones exposées au risque d'inondation ont été correctement reportées sur les documents cartographiques du PLU : zones inondables réglementées par le PPRI, recul de 20 m au droit des cours d'eau.

Dans un souci de lisibilité et de prévention, il aurait été souhaitable de reporter sur le zonage du PLU les principales zones exposées au ruissellement (principaux axes d'écoulement par exemple).

12. Sur le développement économique

La commune porte une politique ambitieuse, traduite dans l'orientation 2 du PADD, de développement économique par l'artisanat, l'agriculture et l'oeno-tourisme.

12.1 Recommandations

Dans le cadre des orientations choisies, avec l'unique STECAL autorisé sur le Mas Peyrus, il convient de mettre en cohérence les documents de l'évaluation environnementale et du résumé non technique de l'évaluation environnementale (rapport de présentation – volet B) en supprimant respectivement, en page 8 et 7, les références aux STECAL de la Figarède et de Peyrebrune.

2 aléa modéré : $H < 0,30\text{m}$ et $V < 0,5\text{m/s}$ / aléa fort : $H \geq 0,30\text{m}$ et/ou $V \geq 0,5\text{m/s}$.

3 crue de référence : la crue centennale ou la plus forte crue historique connue si elle est supérieure.

4 aléa résiduel : zone inondable comprise entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe de la crue exceptionnelle – pouvant être assimilée à l'AZI.

5 <https://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Transmission-des-informations-aux-maires-TJM/Les-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault>

13. Sur la prise en compte des enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers

La mise en œuvre de protections paysagères, patrimoniales et écologiques au titre de l'article L. 151-23 concourt à une meilleure prise en compte de ces enjeux dans l'aménagement du territoire.

13.1 Recommandations

L'état initial de l'environnement (document A3) fait apparaître « *des milieux naturels permettant un potentiel d'accueil fort pour les espèces et des milieux semi-naturels constituant des zones favorables à la biodiversité* » (p. 38), identifiés par exemple pour les murets en pierre sèche ou des arbres ou boisements remarquables en pages 13 et 14 du résumé des enjeux de l'évaluation environnementale (secteurs de la Figarède et de Peyrebrune) (document II volet B) et indiqués comme devant être préservés.

Dans le rapport de présentation (document II volet A), il est identifié des éléments à valeur écologique ou qui contribuent aux continuités écologiques (p. 60), à protéger pour motif écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les murets en pierre sèche comme les arbres ou les boisements remarquables ne sont pas identifiés au titre de cette protection et ne sont donc pas repris dans les documents graphiques.

Il convient de protéger ces éléments de patrimoine identifiés dans l'évaluation environnementale et dans l'état initial de l'environnement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et de mettre le rapport de présentation et les documents graphiques en cohérence.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

REÇU 23 OCT. 2023



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Alexia DELAHAYE
Tel. : 04.67.27.11.85
Mél : a.delahaye@inao.gouv.fr

**Monsieur le Maire
Mairie de Cazevieille
151 rue du Pic Saint-Loup
34720 CAZEVIEILLE**

Vos réf. :
Nos réf. : AD/088/23
Objet : Avis sur projet arrêté du PLU

Montpellier, le 19 octobre 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier recommandé reçu le 20 juillet dernier, vous avez bien voulu m'adresser pour avis, le projet arrêté du PLU de votre commune.

La commune de Cazevieille appartient à l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Languedoc », « Pic-Saint-Loup » et « Pélardon », ainsi qu'aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Saint-Guilhem-le-Désert », « Terre du Midi » et « Volailles du Languedoc ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La population envisagée à l'horizon de votre PLU en 2033 est de 290 habitants. Cette objectif de développement est basé sur un taux de croissance moyen (TCAM de 2 %) supérieur aux orientations du SCoT « Pic Saint Loup Haute Vallée de l'Hérault », approuvé le 08 janvier 2019.

Afin d'atteindre cet objectif, le besoin en production de logements correspond à une production d'une trentaine de logements. Considérant le potentiel envisagé à l'intérieur du tissu urbain existant (environ 60% des besoins en production), le besoin en extension final est estimé à 0,7 ha pour la production de 12 logements minimum. A cela on ajoute le projet du STECAL du Mas Peyrus pour une surface de 0,2 ha.

Le projet de production de 4 logements nommé Glabaradès prévoit une extension de 0,3 ha sur les aires délimitées des AOP « Languedoc » et « Pic-Saint-Loup » mais les surfaces concernées ne sont pas plantées.

L'accent est mis sur la préservation des espaces agricole et la valorisation de son terroir viticole. C'est dans ce cadre que le projet de développement oenotouristique du Mas Peyrus au Domaine du Clos des Reboussiers s'intègre. Ce projet a été revu afin de réduire la surface en extension passant ainsi d'une consommation de 0,5 ha à 0,2 ha.

Après étude du dossier, je vous informe donc que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice
La Déléguée Territoriale Occitanie,
Catherine RICHER

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 Avenue Étienne Méhul
CA Croix d'Argent
34070 Montpellier
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'Environnement
et du Développement durable**

Avis sur l'élaboration du PLU de la commune de Cazevieille (Hérault)

N°Saisine : 2022-012099

N°MRAe : 2023AO106

Avis émis le 17 octobre 2023

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 20 juillet 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Cazevieille pour avis sur le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 12 juillet 2023.

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en visio-conférence 17 octobre 2023 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 07 janvier 2022) par Marc Tisseire, Philippe Chamaret, Annie Viu, Bertrand Schatz, Philippe Junquet et Stéphane Pelat..

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 27 juillet 2022.

Le préfet de département a également été consulté.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet d'élaboration du PLU

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de l'application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », transposée par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, dont les dispositions ont été codifiées aux articles L. 104 et R. 104 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le document est par conséquent soumis à avis de la MRAe. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site de la MRAe.

Un premier projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2022 a fait l'objet d'un avis de la MRAe Occitanie du 27 octobre 2022². Suite à l'avis de synthèse défavorable du Préfet de l'Hérault du 14 octobre 2022 sur le premier dossier, la commune a arrêté un nouveau projet de PLU le 12 juillet 2023 et le présent avis porte donc sur ce nouveau dossier.

L'avis du Préfet du 14 octobre 2022 portait principalement sur la mise en place de STECAL³ dans des zones à fort risques incendie, les modifications à apporter au projet initial étant jugées suffisamment substantielles pour remettre en question l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Pour la bonne compréhension du lecteur, le présent avis de la MRAe prend en considération l'avis du 27 octobre 2023, mais ne relève que certains points sur lesquels elle estime devoir s'exprimer.

Enfin, il est rappelé qu'en application de l'article L. 122-9 du code de l'environnement, l'adoption de l'élaboration du PLU devra être accompagnée d'une déclaration indiquant notamment comment il a été tenu compte du présent avis de la MRAe. Le PLU approuvé ainsi que cette déclaration devront être mis à disposition du public et de la MRAe.

2 Présentation du territoire et du projet communal

Cazevieille est une commune de 1 621 hectares (ha) située dans le département de l'Hérault à une trentaine de kilomètres au nord de Montpellier, au pied du Pic Saint-Loup. Elle fait partie de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup et de l'aire d'attraction de Montpellier. Sa population, de 230 habitants (INSEE - 2020), connaît une progression constante depuis 1975.

Rurale, elle abrite majoritairement des paysages naturels remarquables (forêts, végétations arbustive et herbacée). 7,5 % de la surface de la commune est dédiée à des activités agricoles : la viticulture, reconnue pour les vins du Pic Saint-Loup (AOP), et l'agropastoralisme qu'elle souhaite redynamiser. 3,6 % des surfaces sont urbanisées : les principales zones d'habitation, de densité assez faible (phénomène de mitage), sont composées d'un cœur de village qualifié par le rapport de présentation de peu centralisateur, d'un « village haut » séparé du « village bas » par une « coupure verte », et de plusieurs mas.

L'ensemble du territoire de la commune est reconnu par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)⁴ de l'ex-région Languedoc-Roussillon comme réservoir de biodiversité, et une frange au sud de la commune constitue un corridor écologique. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pic Saint-Loup a modélisé les enjeux de la Trame verte et bleue⁵ :

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-010827-aviscazevieille_vvalidee.pdf

3 Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées.

4 Le SRCE, adopté le 20 novembre 2015, présente les continuités écologiques retenues pour constituer la Trame Verte et Bleue (TVB) régionale, c'est-à-dire qu'il identifie et modélise, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à considérer dans l'évaluation environnementale, menée lors de l'élaboration des PLU notamment et invitée alors à préciser les données à l'échelle communale. Depuis le 14 septembre 2022, les éléments du SRCE sont intégrés au SRADDET Occitanie approuvé.

5 La carte est reproduite en page 11 du diagnostic communal du PLU.

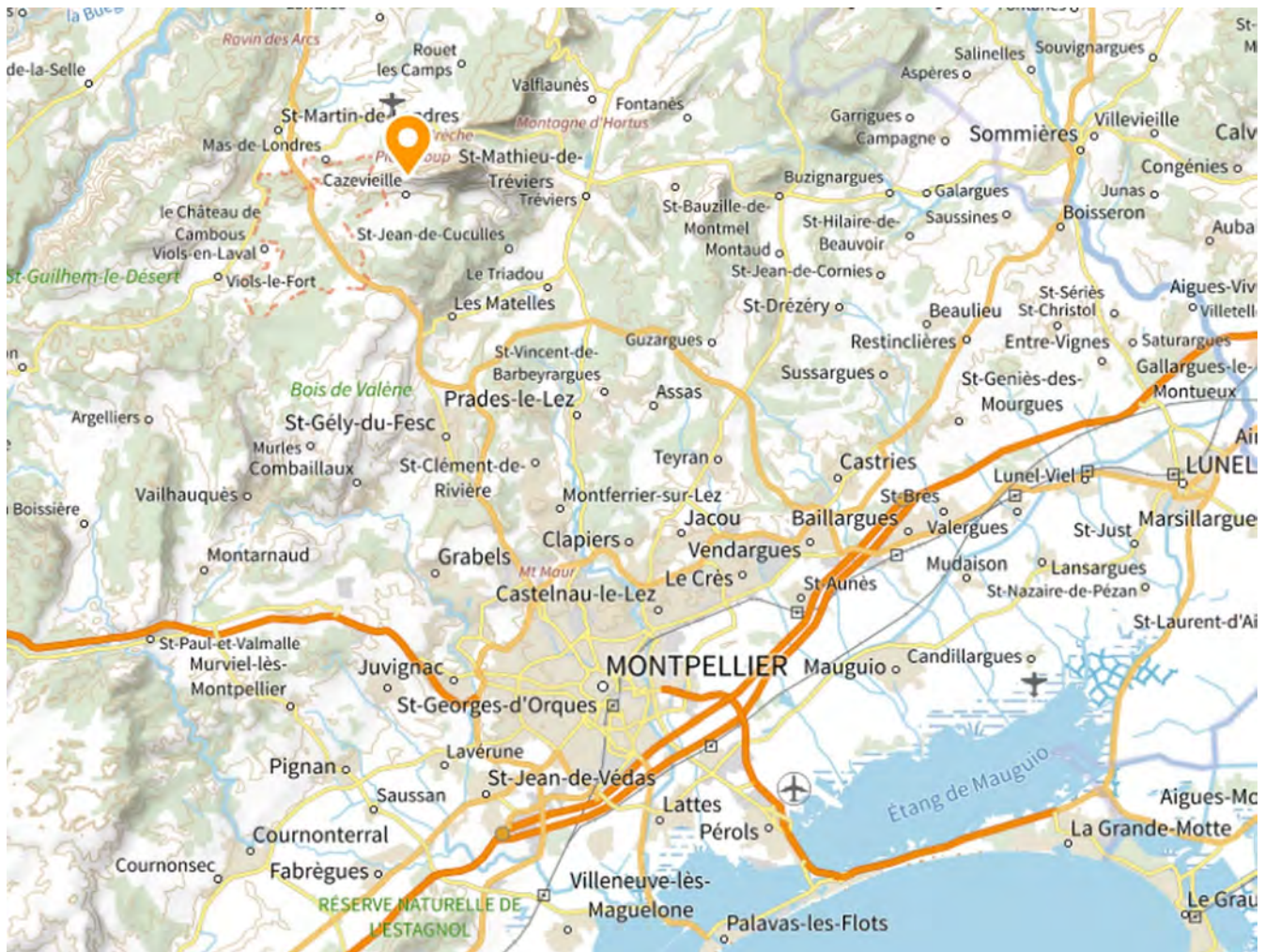


Figure 1: Localisation de la commune (source : géoportail)

Le site Natura 2000 du « pic Saint-Loup » défini au titre de la directive habitats (ZSC⁶) recouvre la quasi-totalité du territoire hormis la zone urbanisée et peut accueillir des activités pastorales ; celui des « Hautes garrigues du Montpelliérais » au titre de la directive oiseaux (ZPS⁷) couvre l'ensemble du territoire communal.

Le nord de la commune abrite deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1⁸ : « le Pic Saint-Loup » et « la Plaine de Notre-Dame-de-Londres et du Mas-de-Londres ». Tout le territoire est couvert par une ZNIEFF de type 2⁹ : « les Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais », « le pic Saint-Loup Hortus », « les Plaines et garrigues du nord Montpelliérais ».

La commune est concernée par plusieurs Plans nationaux d'actions (PNA)¹⁰ : « l'Aigle de Bonelli », « le Lézard ocellé », « la Pie grièche méridionale », « la Pie grièche à tête rousse », « le Vautour percnoptère ».

En matière de paysage, la commune est concernée par le site classé¹¹ du « Pic Saint-Loup et Montagne de l'Hortus », désigné comme tel le 5 juillet 1978.

- 6 Une zone spéciale de conservation (ZSC) est, en droit de l'Union européenne, un site naturel ou semi-naturel qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite.
- 7 Les zones de protection spéciale (ZPS) sont créées en application de la directive européenne 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages.
- 8 Les ZNIEFF de type 1 abritent au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.
- 9 Les ZNIEFF de type 2 se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.
- 10 Les plans nationaux d'actions (PNA) sont des outils stratégiques opérationnels qui visent à assurer la conservation ou le rétablissement dans un état de conservation favorable d'espèces de faune et de flore sauvages menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier (<https://www.ecologie.gouv.fr>).
- 11 Au titre des articles R. 341-1 et suivants du code de l'environnement.

Elle est par ailleurs exposée aux risques naturels d'inondation et de feux de forêts. Elle dispose d'un plan de prévention des risques inondation (PPRi) qui a été approuvé le 28 février 2013. Elle est concernée par un plan de protection de l'atmosphère : PPA de l'aire urbaine de Montpellier.

Depuis le 27 mars 2017, son plan d'occupation des sols (POS) est caduc et la commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Elle a lancé le 4 avril 2012 une procédure d'élaboration du PLU.

Le projet de PLU prévoit d'accueillir, dans son PADD, 60 habitants à l'horizon 2030, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 2 %. Il envisage 30 à 35 logements dont 20 dans l'emprise urbaine actuelle et pour une densité de l'habitat dans sa zone principale d'extension portée à 15 logements/ha, contre 3 dans le tissu urbain actuel que la collectivité souhaite légèrement densifier.

Le projet vise à créer une « *réelle centralité villageoise* » autour d'une opération d'ensemble en extension dans la continuité du tissu urbain (nouvelles mairie et salle communale, logements individuels diversifiés avec jardins ou ateliers, aménagement d'un espace public).

Il prévoit par ailleurs, dans les zones agricole et naturelle, le changement de destination ou l'extension de certains mas et domaines, pour la réalisation de projets à caractère touristique ou économique. Le projet de développement de la Figarède en particulier est soutenu par la commune et la communauté de communes.

Sont aussi prévus 8 Emplacements réservés (ER) (dont l'élargissement de la RD 113/RD 113E1, l'extension du parking du Pic Saint-Loup (deux parkings étaient prévus dans le dossier présenté en 2022) et la création d'un rond-point en entrée de village).

Le PADD (p 15) et le rapport de présentation (p 28) indiquent un besoin de consommation d'espace de 3,4 ha pour le développement, centré autour de l'offre nouvelle en habitat (2,1 ha dont 0,7 en extension pour du résidentiel et 1,4 en « dents creuses »), du développement agritouristique en STECAL (0,2 ha) et le parking d'accès au Pic Saint-Loup (1,1 ha). De fait, pour l'habitat et les activités économique, le PLU réduit de 87 % les consommations prévues par rapport aux surfaces consommées les 10 dernières années (0,9 contre 6,9 ha), ce qui va dans le bon sens,.

	Surfaces consommées (en ha)	Consommations prévues au PLU + 10 ans (en ha)
	2013-2023	
Pour l'habitat (habitat continu et discontinu)	6,8	0,7
	6,8	+/- 0,4 (village haut)
		+/- 0,3 (Glabarèdes)
Pour les activités économiques (hors bâtiments agricoles)	0,1	0,2
	0,1 (Mas Peyrus)	0,2 (Mas Peyrus)
Pour les équipements (hors infrastructures)	0	0
TOTAL	6,9	0,9
consommation annuelle moyenne	0,69	0,09

Figure 2: Consommation d'espace passées et projetées pour l'habitat hors dents creuses (PADD, p 15)

Le projet communal fixe trois axes qui visent :

- « *l'aménagement de l'espace dans le strict respect du paysage,*
- *le développement économique par l'artisanat, l'agriculture et l'agrotourisme,*
- *la protection du patrimoine naturel* ».

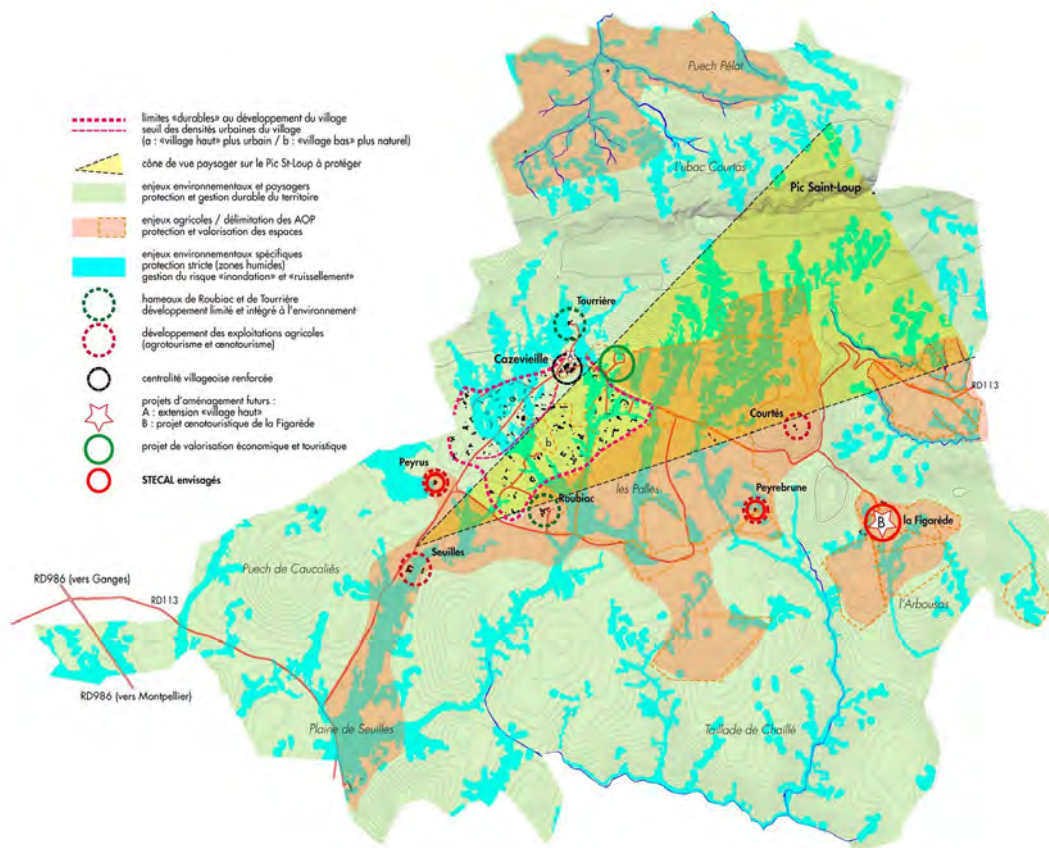


Figure 3: Orientations du PADD (source : dossier)

3 Principaux enjeux environnementaux repérés par la MRAe

La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux notamment en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Cette appréciation est aussi fonction des leviers potentiels et des marges de manœuvre que le document d'urbanisme offre pour influencer sur ces enjeux.

Pour la MRAe, compte tenu de l'évolution du dossier par rapport à la précédente saisine, et notamment la révision à la baisse des projets de développement (suppression des projets oeno et agrotouristiques (STECAL) prévus sur les mas de la Figarède et de Peyrebrune¹²), les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet d'élaboration du PLU sont :

- la prise en compte des risques liés aux feux de forêt ;
- l'adéquation de la ressource en eau avec de nouveaux besoins.

4 Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale

Le projet d'élaboration du PLU de Cazeville soumis à évaluation environnementale doit présenter un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

Comme évoqué ci-dessus, le dossier nouvellement présenté réduit les zones d'urbanisation figurant au dossier transmis en 2022, compte tenu de l'abandon de certains développements (dont les possibilités d'urbanisation autour du Domaine de la Figarède - STECAL) tel qu'indiqué au PADD.

12 Le seul STECAL qui reste prévu couvre une surface d'environ 1 700 m² pour le développement oenotouristique (Mas Peyrus).

Cependant l'évaluation environnementale n'a pas été mise à jour en conséquence et doit l'être pour la bonne compréhension du lecteur

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.

Le résumé non technique (RNT) dans le nouveau dossier fait l'objet d'une pièce distincte et bien illustrée, notamment de documents cartographiques synthétiques, répondant en ceci à une recommandation de la MRAe du précédent avis.

La MRAe note enfin que les deux tableaux récapitulatifs du PADD et du rapport de présentation¹³ mériteraient d'être mis en cohérence : si tous les deux annoncent une réduction de 87% des consommations prévues par rapport aux surfaces consommées entre 2009 et 2021, ils ne s'appuient pas sur les mêmes données. Les zones aménagées au sein du tissu urbain sont comptabilisées dans le rapport de présentation, non dans le PADD qui ne comptabilise pas non plus les parkings.

5 Analyse de la prise en compte de l'environnement

5.1 Ressource en eau

La commune de Cazevieille est alimentée en eau potable à partir du forage du Boulidou situé sur la commune des Matelles. Même si le développement démographique de la commune est modéré celui-ci dépend d'un réseau d'alimentation en eau potable identifié comme déficitaire en 2020¹⁴, susceptible de s'aggraver dans un contexte de changement climatique voyant se raréfier la ressource : le volume moyen journalier prélevé sur cette ressource s'établit à environ 2 000 m³/j. En pointe, le volume maximum réglementaire a été atteint sur les précédentes années soit environ 3 600 m³/j. La ressource arrive donc en limite de capacité en période de pointe. La consommation moyenne par habitant est de 300 l/j, ce qui est très important (la moyenne départementale est inférieure à 200 l/j/habitant).

La bonne adéquation entre la ressource et les besoins en eau, prenant en compte à la fois l'augmentation attendue de population ainsi que celle de la population touristique, notamment en période de pointe n'est pas démontrée (de manière générale le projet développe des activités générant une augmentation des besoins : nouveaux habitants, activités agricoles consommatrices et aménagements touristiques). Une réflexion est menée par la communauté de communes pour diversifier la ressource mais ceci ne sera pas opérationnel avant 2026 (cf. notice technique IV.4c).

Tout en étudiant la diversification de la ressource disponible dans le cadre du schéma départemental d'eau potable, une attention particulière doit être apportée à la faisabilité d'une augmentation du rendement du réseau (bien qu'actuellement d'environ 80 %) et d'inciter à la baisse les consommations domestiques. A défaut, le développement communal doit être requestionné, voire conditionné à la disponibilité de 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.

¹³ p.28 du rapport de présentation et p.15 du PADD.

¹⁴ La communauté de commune du Grand Pic Saint Loup est compétente pour l'AEP depuis 2018.

5.2 Risque feu de forêt

S'agissant des risques liés aux feux de forêts, dans les STECAL et dans les secteurs de développement, le règlement écrit du PLU indique que des études d'aléas complémentaires sont nécessaires pour déterminer avec précision les zones de risques en transposant à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale. Le règlement rappelle l'interdiction d'implantation d'établissements recevant du public (cat. 1 à 4) dans les zones de risques de feux de forêts d'aléa moyen à exceptionnel. Les surfaces concernées par des obligations légales de débroussaillage (OLD) ne sont pas indiquées au dossier, ainsi que les impacts éventuels liés à ces opérations, et les mesures proposées pour les réduire le cas échéant.

Le dossier ne fournit en outre pas d'analyse de la ressource en eau mobilisable par les services de secours incendie dans l'ensemble des zones concernées par ce risque.

La MRAe recommande :

- **d'indiquer les surfaces concernées 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 risque.**

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>

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

**Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie**

4- Qualité et 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.

Réponse :

L'EE sera mise à jour (vérification des chiffres du PADD, des surfaces de zones, de la suppression des STECAL (hors Mas Peyrus) et des changements de destination.

La MRAe note enfin que les deux tableaux récapitulatifs du PADD et du rapport de présentation (p.28 du rapport de présentation et p.15 du PADD) mériteraient d'être mis en cohérence : si tous les deux annoncent une réduction de 87% des consommations prévues par rapport aux surfaces consommées entre 2009 et 2021, ils ne s'appuient pas sur les mêmes données. Les zones aménagées au sein du tissu urbain sont comptabilisées dans le rapport de présentation, non dans le PADD qui ne comptabilise pas non plus les parkings.

Ces tableaux présentent les consommations mais sous deux angles différents :

- Le tableau du PADD présente les consommations (passées et prévues) liées à l'urbanisation et à ses extensions, hors « dents creuses » situées dans le tissu urbain et hors infrastructures et aménagements (parking du Pic St-Loup et aménagements hydrauliques notamment).
- Le tableau du RP présente toutes les consommations prévues (comptabilisées) au PLU y compris les « dents creuses » déjà consommées et les aménagements projetés même ceux ne générant pas une urbanisation au sens strict du terme (ou une artificialisation) comme le parking du Pic St-Loup.

Pour clarifier les choses, on peut préciser en colonne de droite du tableau du PADD : « Consommations prévues au PLU en extension »

5- Analyse de la prise en compte de l'environnement

5.1 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.

Concernant les travaux destinés à améliorer le rendement du réseau, la réflexion est menée dans le cadre de l'élaboration du SDAEP intercommunal. Les actions et travaux ne sont pas à ce jour connus.

Concernant la baisse des consommations domestiques, le PLU contient des mesures destinées à limiter la pression sur la ressource :

- préconiser les dispositifs de récupération des eaux pluviales (cuve ou toiture),
- exiger des espèces végétales d'essences locales car adaptées à la pluviométrie locale (limiter les besoins d'arrosage).

De plus, la Commune a, par délibération du 25 octobre 2023, adhéré à la charte départementale de l'eau initiée par l'Etat, l'association des maires et présidents d'intercommunalités de l'Hérault et le Département.

Dans ce cadre, la Commune a mis en place une commission sur l'eau afin de traiter de la gestion de la ressource en eau, suivi des travaux sur le réseau, des études du schéma direction AEP intercommunal, gestion pluviale et inondation, ...

Une communication est prévue auprès des habitants pour les sensibiliser à des pratiques économes en eau.

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.

Le développement de l'urbanisation est conditionné à la mise en service d'une ressource complémentaire. C'est le cas pour la zone AU0 Village Haut ainsi que pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Glabarèdes qui passe en zone AU0 comme suite à l'avis du Préfet de l'Hérault sur le projet de PLU.

De plus, le PLU prévoit de limiter la densification dans les zones UN et Nh.

Pour le développement touristique, le PLU supprime deux STECAL prévus dans le projet de PLU précédent. Seul le projet du Mas Peyrus est maintenu, avec une capacité d'hébergement limitée (1 logement et 2 gîtes).

5.2 Risque feu de forêt

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

L'analyse sera effectuée concernant les ouvertures à l'urbanisation, étant entendu que le débroussaillage peut être défavorable à certaines espèces et favorables à d'autres.

Des mesures de réduction d'ordre général pourront être définies : par exemple, définir la période préférentielle de débroussaillage.

La MRAe recommande d'analyser la capacité à répondre au risque incendie en termes de ressource en eau mobilisable dans les zones à risque.

Rappel du diagnostic (page 43)

« Le village est équipé de Points d'Eau Incendie répartis sur les parties les plus « denses », entre centre-village et « village-haut ». Le « village-bas » côté Est (impasse des Palles) et Sud (chemin des Glabarèdes) semble insuffisamment équipé.

Un PEI équipe également le mas de Seuilles ainsi que le hameau de Tourrière. Le parking du Pic Saint-Loup est également équipé.

Les vérifications et contrôles effectués en 2021 ne montrent aucune anomalie bloquante pour les 8 PEI disponibles. Les débits à 1 bar se situent entre 100 et 260 m³/h avec une moyenne comprise entre 120 et 140 m³/h. »

Afin de répondre à la demande de la MRAe, une demande sera effectuée auprès du SDIS sur la ressource en eau mobilisable par les services de secours en cas d'incendie.

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

Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées

- Préfet de l'Hérault
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- CC Grand Pic Saint-Loup
- CDPENAF
- INAO

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
Préfet de l'Hérault Date : 13.10.2023 Réunion DDTM 34 : 09.11.2023 Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations		
1. Sur la ressource en eau		
1.1 Réserves		
Reclasser l'OAP des Glabarèdes en zone AU0 dans l'attente d'une ressource en eau potable suffisante		Reclasser l'extension urbaine dans le secteur des Glabarèdes en zone AU0
Préciser le rendement du réseau AEP à l'échelle de la commune	La compétence AEP a été transférée à la CCGPSL. La demande sera faite auprès du service eau de la CCGPSL	Le cas échéant, compléter le RP et les annexes avec les données transmises
Corriger la divergence de données sur la consommation moyenne par habitant		A corriger
Réduire le ratio de consommation par habitant	<p>Le PLU contient des mesures destinées à limiter la pression sur la ressource :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préconiser les dispositifs de récupération des eaux pluviales (cuve ou toiture), - exiger des espèces végétales d'essences locales car adaptées à la pluviométrie locale (limiter les besoins d'arrosage). <p>De plus, la Commune a, par délibération du 25 octobre 2023, adhéré à la charte départementale de l'eau initiée par l'Etat, l'association des maires et présidents d'intercommunalités de l'Hérault et le Département.</p> <p>Dans ce cadre, la Commune a mis en place une commission sur l'eau afin de traiter de la gestion de la ressource en eau, suivi des travaux sur le réseau, des études du schéma direction AEP intercommunal, gestion pluviale et inondation, ...</p> <p>Une communication est prévue auprès des habitants pour les sensibiliser à des pratiques économes en eau.</p>	Sans objet
Préciser la capacité d'hébergement du STECAL Peyrus pour évaluer les impacts sur la ressource en eau	1 logement 2 gîtes	A préciser dans le RP, l'OAP et l'EE
Intégrer un calendrier des diverses actions et travaux envisagés pour répondre aux besoins, dans le rapport de présentation et les annexes	La réflexion est menée dans le cadre de l'élaboration du SDAEP intercommunal. Les actions et travaux ne sont pas à ce jour connus.	Sans objet
L'EE n'indique aucun indicateur de suivi pour la quantité de la ressource en eau		Compléter l'EE
1.2 Recommandations		
Mentionner les 139 forages privés existants sur la commune	La donnée est erronée. Il existe peu de forages privés du fait de la dureté des sous-sols et de la profondeur de la nappe (environ 200 m).	Sans objet
Remplacer la référence à la DDASS par l'ARS dans l'EE		A corriger

2. Sur le STECAL lié au développement économique		
2.1 Réserves		
Préciser la capacité d'hébergement pour évaluer l'impact sur la ressource en eau		A préciser dans le RP, l'OAP et l'EE
3. Sur la prise en compte des autres risques		
3.1 Réserves		
Le rapport de présentation doit établir un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers et préciser, le cas échéant, l'échéancier des travaux à réaliser.	Lors de la réunion avec la DDTM, il est convenu que cette demande ne relève pas du PLU et nécessite que soit communiquée une méthode d'analyse. Le travail doit être réalisée avec le SDIS. A ce jour, aucuns travaux ne sont prévus.	Sans objet
Analyser la ressource en eau mobilisable par les services de secours en cas d'incendie.	La demande sera faite auprès du SDIS.	Le cas échéant, compléter le RP et les annexes avec les données transmises
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		Compléter le RP
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		Compléter le RP
Le PADD doit évoquer la ressource en eau et la nécessité d'en mobiliser une partie pour la défense incendie		Compléter le PADD
Le RP doit être corrigé pour mentionner le risque de glissement de terrain, d'effondrement et de chute de blocs.		Compléter le RP
3.2 Recommandations		
Argiles : Rappeler les prescriptions préventives fixées par la loi Elan	Le règlement renvoie à la plaquette ministérielle relative aux mesures constructives. Celle-ci est annexée au règlement avec mention du lien internet.	Mentionner les dispositions de la loi Elan dans le règlement.
Mentionner le risque « tempête »		Compléter le RP
4. Sur les OAP		
4.1 Réserves		
L'OAP des Glabarèdes doit être bloquée et classée en zone AU0 au vu de la ressource en eau.		Reclasser l'extension urbaine dans le secteur des Glabarèdes en zone AU0
Prendre en compte l'axe de ruissellement sur la frange ouest et compléter l'OAP	L'axe de ruissellement correspond à la RD113. Il est sans incidence sur l'aménagement de la zone AU0 ni sur la requalification des courts de tennis.	Mentionner l'axe de ruissellement dans l'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. C'est une zone humide artificielle dont l'espace de fonctionnalité n'excède pas la limite du bassin. Elle fait l'objet d'une protection au PLU au titre de l'article L151-23. Elle est sans incidence sur l'aménagement de la zone AU0 ni sur la requalification des courts de tennis.	Mentionner la zone humide dans l'OAP

OAP Village Haut : - intégrer des coupes - poursuivre un mode d'implantation villageois (maisons mitoyennes) - composition commune des espaces publics et des nouvelles constructions dans le prolongement des lieux existants ; composer l'espace public en place de village - préserver la vue sur la tour depuis la RD113 et les espaces publics créés ; l'implantation du bâtiment des ateliers ne doit pas la dissimuler.	La zone étant bloquée (AU0), la commune s'engage à retravailler l'aménagement avec les services de l'UDAP avant ouverture à l'urbanisation du quartier.	Sans objet
4.2 Recommandations		
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.		Compléter l'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		Corriger l'OAP
5. Sur l'assainissement		
5.1 Réserves		
La STEP est non conforme depuis 2020 en raison d'un dépassement sur le paramètre bactériologique malgré la réhabilitation de la lagune de désinfection.	<u>Réponse de la CCGPSL (mail du 09.11.2023)</u> « La station d'épuration communale est jugée non conforme depuis 2020 sur les paramètres bactériologiques. Le système d'abattement de la bactériologie se compose d'une unique lagune de dispersion situé en aval immédiat des filtres plantés de roseaux, responsable de la dégradation de la pollution organique. » « Le Schéma directeur Assainissement actuellement en cours d'élaboration, et dont les conclusions sont attendues dans le courant de l'année 2024, conclura sur la faisabilité de réhabiliter cet ouvrage de désinfection et sur le calendrier de mise en œuvre des actions ad hoc. Les services de l'Etat seront également interrogés sur le maintien, l'allègement ou bien la suppression des normes actuellement imposées sur les paramètres bactériologiques dans le cadre de l'arrêté de rejet de la station d'épuration. »	Sans objet
Soumettre l'ouverture de l'ensemble des zones AU0 à la mise en conformité du traitement bactériologique de la STEP	Le PLU prévoit déjà cette condition pour la zone AU0 Village Haut. L'ouverture de la zone des Glabarèdes, reclassée en zone AU0, répondra cette même condition.	Sans objet
Corriger l'EE sur l'incidence sur le réseau d'assainissement		Corriger l'EE

<p>S'assurer de la qualité du réseau pour éviter l'apport d'eaux claires parasites pouvant altérer le fonctionnement épuratoire de la station.</p>	<p><u>Réponse de la CCGPSL (mail du 09.11.2023)</u> « Les investigations menées, dans le cadre du schéma directeur, sur les réseaux d'assainissement de la commune de Cazevieille et notamment les mesures de débit ont permis de mettre en évidence que le réseau était finalement peu sensible aux eaux claires parasites permanentes qui représentent seulement 12% du volume journalier transitant à la station d'épuration. Le réseau est également peu sensible aux eau claires parasites météoriques, la surface active et le ressuyage sont considérés comme faibles. Les tests à la fumée réalisés sur le réseau d'assainissement de Cazevieille n'ont mis en évidence aucune anomalie majeure. Pour autant, le Schéma directeur Assainissement actuellement en cours d'élaboration aboutira à un programme de travaux visant à projeter les programmes de réhabilitation des réseaux d'assainissement nécessaires à la réduction des entrées d'eaux claires parasites dans les ouvrages. »</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Préciser dans le règlement que les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées à un réseau « <i>garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées</i> ».</p>		<p>Compléter le règlement</p>
<p>5.2 Recommandations</p>		
<p>Mettre en cohérence l'état initial de l'environnement qui évoque « une lagune de désinfection réhabilitée 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 ».</p>		<p>Corriger l'EIE</p>
<p>6. Sur les infrastructures en lien avec le développement économique</p>		
<p>6.1 Réserves</p>		
<p>Les surfaces nécessaires à l'extension du parking du PSL doivent être justifiées.</p>	<p>Chaque année, le pic St-Loup accueille plus de 100.000 visiteurs. Le projet d'extension du parking s'intègre dans les réflexions de la CCGPSL sur l'amélioration de la desserte. Le projet est d'aménager un parking paysager et non imperméabilisé de 50 places, et un bouclage avec le parking existant.</p>	<p>Compléter les justifications du RP</p>
<p>7. Sur la gestion des eaux pluviales</p>		
<p>7.1 Réserves</p>		
<p>Le SDAGE prévoit que toute nouvelle imperméabilisation soit compensée par la désimperméabilisation à hauteur de 150 % du territoire du SCoT. Le PLU doit expliquer comment</p>	<p>Cette réflexion doit être portée à l'échelle du SCoT.</p>	<p>Sans objet</p>

il est prévu de prendre en compte cette orientation en concertation avec les autres communes du SCoT.		
7.2 Recommandations		
Préconiser de l'infiltration à la parcelle et identifier les secteurs susceptibles d'être désimperméabilisés au travers du PADD et des OAP.	Pour la gestion des EP, le PLU renvoie au schéma pluvial qui fait l'objet d'une enquête publique unique et sera annexé au PLU. Le schéma indique que « <i>la commune de Cazevieille se caractérise par un fonctionnement hydraulique se basant majoritairement sur le phénomène d'infiltration</i> ». (Volume 2 – Phase 6 – Page 27). De plus, ce document établit les prescriptions liées aux bassins d'infiltration.	Sans objet
Compléter la légende du schéma directeur pluvial de l'état initial de l'environnement		Compléter l'EIE
8. Sur le règlement		
8.1 Réserves		
Les annexes doivent être traitées au même titre que les piscines (sauf justification apportée).	Le règlement considère déjà les piscines comme des annexes.	Sans objet
La limitation des annexes à 50 m ² dans les zones A et N est trop importante et devra être réduite.	Cette observation est erronée : Le PLU prévoit des annexes limitées à 30 m ² (réduites à 15 m ² dans les zones d'aléa feu de forêt moyen à exceptionnel)	Sans objet
Les mesures de gestion du ruissellement ne figurent pas dans le règlement qui renvoie vers les dispositions du schéma pluvial (excepté la règle de compensation à l'imperméabilisation).	Le schéma pluvial sera annexé au PLU à l'issue de l'enquête publique, permettant au pétitionnaire de s'y référer facilement. En conséquence, il ne semble pas nécessaire d'introduire le règlement du zonage pluvial dans le règlement du PLU.	Sans objet
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)		Corriger le règlement du PLU et du schéma pluvial
Dans l'hypothèse où les principales zones de ruissellement seraient traduites dans le zonage du PLU, il est utile de les assortir de prescriptions visant à prévenir les risques dans le règlement ou a minima dans les OAP.	Le PLU comprend un plan de superposition des zones de ruissellement et du zonage pour permettre une meilleure lisibilité du risque. En revanche, les prescriptions associées s'appliquent en fonction des zones du zonage pluvial et non en fonctionnement des zones de ruissellement. Il n'y a donc pas lieu de définir des prescriptions liées aux zones de ruissellement.	Sans objet
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		Compléter le règlement

Risque feu de forêt : il doit être fait référence aux prescriptions du porter à connaissance de l'Etat	Pour tout projet, le règlement opère un renvoi à la notice d'urbanisme annexée au règlement.	Sans objet
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 ».	Modifier le règlement
- Le paragraphe sur les annexes des habitations existantes en secteurs Nh et Nha est en doublon	Erreur matérielle	A rectifier
- Les discordances entre les paragraphes sur les extensions des habitations existantes dans les secteurs Nh et Nha doivent être levées	Erreur matérielle	A rectifier
- Supprimer la possibilité de construire des sanitaires dans le secteur NI	Les sanitaires sont envisagés dans le cadre de la réflexion de la CCGPSL sur l'amélioration des conditions de stationnement autour du pic St-Loup.	Modifier le règlement
- Supprimer la hauteur des constructions en secteur NI et faire référence aux installations légères		Modifier le règlement
- Secteurs Nh et Nha : les toitures doivent être végétalisées ou recouvertes d'un lit de gravier de couleur pierre locale		Modifier le règlement
Dans la zone agricole : - Réduire le rayon de 80 m pour les logements d'agriculteur		Modifier le règlement
Dans la cartographie, toutes les zones humides doivent être répertoriées	Exhaustivité à vérifier	Le cas échéant, compléter le zonage
8.2 Recommandations		
Les dispositions générales peuvent être rappelées dans le caractère de chacune des zones.	Le règlement opère un renvoi aux DG au début du règlement de chaque zone (« Rappel »)	Sans objet
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.		Compléter le règlement
Zone UN : préciser la notion de compatibilité avec la proximité de l'habitat et les indicateurs pris en compte pour étudier cette compatibilité.	Il s'agit plutôt d'une compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone (nuisances, ...)	Modifier le 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>		Compléter le règlement
Zone A : préciser la notion d'exploitations agricoles en cours de création	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	Préciser dans le RP

	commune	
Zone Nhm (Tourrières) : limiter les extensions aux emprises bâties déjà existantes	Le règlement limite les extensions à 50 m ² d'emprise au sol supplémentaires, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et dans le respect des caractéristiques architecturales du bâti.	Sans objet
Zone Nh (Tourrières) : limiter drastiquement les extensions et ne pas poursuivre le mitage	Le règlement limite les extensions à 30 % de la SDP existante dans la limite de +30 m ² d'emprise au sol, sans création de nouveau logement. Ce secteur se trouvant en zone d'aléa moyen de feu de forêt, la SDP totale est limitée à 120 m ² . Compte tenu de la taille des constructions, les possibilités d'extension sont donc très faibles, voire inexistantes sur ce secteur.	Sans objet
9. Sur les servitudes d'utilité publique		
9.1 Réserves		
SUP T4 : retirer cette servitude		Modifier l'annexe SUP
9.2 Recommandations		
SUP I4 : le gestionnaire est RTE et non ERDF		Corriger l'annexe SUP
10. Sur les indicateurs de suivi		
10.1 Réserves		
EE : ajouter un indicateur concernant le rendement du réseau AEP		Compléter l'EE
10.2 Recommandations		
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		Compléter l'EE
11. Sur la prise en compte du risque d'inondation		
11.1 Recommandations		
Expliciter la connaissance du risque pluvial et décrire sommairement l'étude de ruissellement		Compléter le RP
Diagnostic : mentionner le risque d'inondation identifié par l'AZI et celui lié au débordement des cours d'eau non étudiés		Compléter le RP
Une carte de synthèse des différents types de risque d'inondation serait souhaitable		Compléter le RP
Enoncer les principes de prévention du risque en cohérence avec les principes nationaux (PGRI, SNGRI, ...)		Compléter le RP
Reporter sur le zonage les principales zones exposées au ruissellement serait souhaitable	Un plan a été inséré dans le PLU mais son maintien pose question car la réglementation afférente est liée au zonage pluvial et non aux zones de ruissellement	

12. Sur le développement économique		
12.1 Recommandations		
Mettre en cohérence l'EE avec la suppression des STECAL du précédent projet de PLU		Corriger l'EE
13. Sur la prise en compte des enjeux patrimoniaux, écologiques et paysagers		
13.1 Recommandations		
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.	<p>Concernant les arbres remarquables, un repérage a été fait par le BE environnement sur les zones de projet du premier projet de PLU (STECAL). Ils seront protégés au titre du L151-23.</p> <p>Concernant les murets de pierre sèche, un relevé exhaustif à l'échelle du territoire communal est difficile. C'est pourquoi le règlement des zones UN et N prévoit une clause générale conservation et au besoin de restauration. Il conviendrait d'insérer cette disposition également en zone A.</p>	Compléter le zonage et le règlement

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HERAULT Date : 18.10.2023 Avis favorable		
Réseau routier départemental		
Le Département souhaite conserver l'ER 1 concernant la RD113	Cet ER est prévu dans le PLU, hors centre historique dont l'implantation du bâti ancien ne permet pas d'envisager un élargissement de la voie.	Sans objet
L'OAP Mas Peyrus a été modifiée en supprimant le deuxième accès sur la RD, conformément à la demande		Sans objet
Foncier naturel et agricole		
En zone A, concernant les annexes, l'ajout d'une distance maximale entre deux constructions permettrait d'imposer le regroupement des bâtiments sur un même tènement foncier.	Pour les annexes des habitations non agricoles, un rayon de 30 m est imposé. Pour les annexes des habitations agricoles, aucune distance maximale n'est fixée.	Compléter le règlement
Les zones humides n'ont pas été ajoutées sur la carte page 9 de l'EIE	Exhaustivité à vérifier	Le cas échéant, compléter la carte
Actualiser les références au SDAGE en vigueur page 15 de l'EIE		Corriger l'EIE
L'habitat et le logement locatif social (LLS)		
La commune ne disposant pas de LLS, le PLU aurait pu contribuer davantage à renforcer l'offre locale de production de logement sociaux notamment en complétant le règlement sur le volet mixité sociale mais aussi par la mise en place d'une servitude de mixité sociale ou d'un ER pour LLS.	La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. De plus, le PLH ne prévoit pas la réalisation de LLS sur Cazevieille, la mixité de l'habitat devant se faire par une offre de logements communaux. Le PLU prévoit une diversification et une mixité de l'offre en logement : - une opération de 3 à 4 logements communaux en renouvellement urbain du secteur des tennis, - 8 à 10 logements primo-accédants sur le site Village Haut. Dans le tissu existant des zones résidentielles, la mise en place d'une servitude de mixité sociale ne paraît pas efficiente. Il est difficile de mobiliser les bailleurs sociaux pour 1 ou 2 logements.	Sans objet

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT Date : 12.10.2023 Avis favorable sous réserves		
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	Le diagnostic agricole se fonde sur les données du RGA 2020 et l'enquête conduite auprès des exploitants agricoles, ainsi que sur les données accessibles en matière agricole. Concernant la carte de l'occupation des sols, elle se fonde sur les données OCSOL 2018 dans le diagnostic. Toutefois, la carte de l'EIE n'a pas été mise à jour.	Mettre à jour la carte OCSOL dans l'EIE.
Pas de localisation des besoins agricoles individuels et collectifs en termes de constructions	L'enquête auprès des exploitants agricoles a permis de faire remonter les besoins : nouveaux bâtiments agricoles et cave de vinification, extension des surfaces cultivées, logements d'agriculteurs. Le PLU (zonage et règlement) permet de répondre à ces projets, lorsqu'ils sont compatibles avec les enjeux paysagers et environnementaux (feu de forêt principalement). Quant aux projets agro-touristiques recensés, ils ont donné lieu à la mise en place de STECAL et de changements de destination dans la première version du PLU. Or ce PLU a reçu un avis défavorable essentiellement fondé sur ces dispositifs, les projets étant situés en zone d'aléa de feu de forêt.	Sans objet
Mentionner les AOC Pélaridon et IGP Oc, Pays d'Hérault, St Guilhem, Terres du Midi et Volailles du Languedoc		Compléter le 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.		Compléter le PADD
Sur la consommation d'espace		
Le projet de PLU est considéré comme respectueux du principe de gestion économe de l'espace.		Sans objet
Sur les choix de zonage		
Le zonage reprend la vocation agricole des sols mais nécessite des ajustements. Le zonage Nh correspondant à l'habitat diffus retient noter attention : - Les conflits d'usages entre pratiques agricoles et résidentielles d'une part - Le risque de proscrire les pratiques culturelles et la mise en valeur des AOC	Si la zone Nh couvre des secteurs d'AOC viticole, elle correspond à une zone d'habitat diffus existante. Un secteur des Glabarèdes est déclaré à la PAC en surface pastorale (source RPG 2022) et seule une vigne est exploitée (non déclarée PAC). La zone Nh a pour objectif de stopper l'urbanisation dans ce secteur tout en permettant de conforter les habitations existantes. Elle n'est donc	Sans objet

<p>L'évolution du zonage Nh est préconisée avec la reconnaissance des parcelles cultivées par un zonage A.</p>	<p>pas susceptible de contrevenir à l'exploitation des parcelles agricoles identifiées.</p> <p>Elles se trouvent dans le cône de vue paysager à protéger identifié au PADD. Un classement en zone A est susceptible de permettre des bâtiments agricoles. Seul un classement en zone Ap pourrait donc être envisagé mais ne permettrait pas de constructions agricoles.</p> <p>Concernant les potentiels conflits d'usages, les extensions de constructions existantes devront respecter un recul minimum de 5 mètres des limites parcellaires et le règlement impose des haies anti-dérive au contact des espaces cultivés pour limiter les transferts de produits phytosanitaires par dérive de pulvérisation.</p>	
<p>Sur le règlement</p>		
<p>L'orientation des choix en matière de règlement semble répondre aux enjeux agricoles relatifs au bâti technique, mais exclut les possibilités au sein des zones U et AU.</p>	<p>En effet, il est peu opportun d'autoriser des bâtiments agricoles dans le centre ancien et dans la zone d'extension.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Justifier le découpage des zonages au regard des sièges d'exploitations agricoles existants et des projets recensés.</p>	<p>Le RP (pages 49 et 51) indique que la délimitation de la zone A repose sur les justifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'occupation agricole du sol, - le potentiel agronomique favorable au développement et à la diversification des activités agricoles. 	<p>Sans objet</p>
<p>Il est constaté l'imposition d'une distance de 30 et 15 m respectivement de la RD113 et des autres voiries pour les constructions nouvelles. Des études justificatives sont attendues sous peine de contrevenir au L111-7 3° du Code de l'urbanisme.</p>	<p>Cet article prévoit des reculs aux abords des autoroutes, routes express et déviations et des autres routes classées à grande circulation.</p> <p>En l'absence de telles infrastructures, il n'est donc pas applicable à la commune et sa référence est donc erronée.</p> <p>Ces distances d'implantation sont justifiées dans le PLU par la nécessité de maintenir des vues ouvertes sur le paysage.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Le règlement n'est pas explicite quant à l'implantation de centrales solaires. Ces ouvrages, à distinguer de l'agrivoltaïsme, sont à proscrire au sein de la zone agricole. Une évolution du règlement est demandée afin de prémunir la commune d'une consommation d'espace imprévue.</p>	<p>La commune est amenée prochainement à définir ses zones d'accélération pour la production d'ENR telles que prévues par la loi APER du 10 mars 2023.</p> <p>Dès lors, elle pourra définir des zones d'exclusion, qui pourront se fonder sur le schéma photovoltaïque du SCoT qui identifie et hiérarchise les niveaux d'enjeux pour ces installations.</p> <p>De plus, conformément à l'article L111-29 du Code de l'urbanisme, aucune installation (hors</p>	<p>Sans objet</p>

	<p>agrivoltaïque) ne peut être implantée en dehors des surfaces incultes ou non exploitées depuis une durée minimale identifiées dans le document-cadre départemental.</p> <p>Il n'est pas opportun de définir une interdiction générale des centrales photovoltaïques dans les zones agricoles. Un travail préalable d'identification des zones propices et des zones d'exclusion est à effectuer pour se conformer à la loi APER.</p> <p>De plus, en application de l'article 194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les centrales photovoltaïques ne sont pas comptabilisées au titre de la consommation d'espaces NAF dès lors qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique.</p> <p>Ainsi, en fonction de leurs modalités de conception, toutes les centrales au sol ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces.</p> <p>En tout état de cause, une centrale au sol doit rester compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.</p>	
--	--	--

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND PIC SAINT-LOUP / SCOT Date : 19.09.2023 Avis favorable		
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.		Mentionner le PCAET dans le RP et l'EE.

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) Date : 27.10.2023 Avis favorable concernant la consommation d'espace prévue par le PLU Avis favorable concernant les extensions et annexes des logements des zones A et N Avis favorable concernant le projet de STECAL du Mas de Peyrus		
Sans objet	Sans objet	Sans objet

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INOQ / INAO) Date : 19.10.2023 Avis favorable		
Sans objet	Sans objet	Sans objet

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

Enquête publique

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

	<p>- Est compatible avec les objectifs du PADD ;</p> <p>- Comble une dent creuse à l'ouest ou bien permet des divisions de parcelle.</p>	<p>> Cette demande génère une consommation foncière de l'ordre de 1,44 ha. Elle est incompatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés au PADD.</p> <p>> Un gisement foncier de 5000 m² semble trop important pour être qualifié de dent creuse, d'autant plus que les parcelles à l'Ouest et au Sud ne sont pas bâties et exclues de l'emprise urbaine.</p>	
6	<p>M. Gimeno possède un terrain au lieu-dit « Les Glabarèdes » (parcelle B 518) classée 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 zone UN prévue au nord (parcelle 226).</p>	<p>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.</p> <p>Elle est par ailleurs largement 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.</p>	Sans objet
7	<p>Mme et M. Almanza sont satisfaits de la poursuite de la politique du village /zones à urbaniser.</p>		Sans objet
8	<p>M. Nicot est satisfait de l'accent mis sur la préservation du village.</p>		Sans objet
9	<p>M. Dupuquet est satisfait de l'accent mis sur la préservation de l'atypisme du village et des axes envisagées pour développer les activités économiques.</p>		Sans objet
10	<p>Cf. Obs n°11</p>		Sans objet
11	<p>Mme Martinez assistée de Me Roche, a envoyé un dossier modificatif concernant le lieu-dit « Glabarède ». Elle demande l'intégration du nord-ouest des parcelles B 480 et B 469 dans le zonage UN au lieu de Nh, selon le plan joint, pour une contenance de 5 050 m².</p>	<p>Cf. Obs n°5</p> <p>> Cette demande génère une consommation foncière de l'ordre de 0,50 ha qui n'est pas compatible avec les objectifs chiffrés du PADD.</p>	Sans objet
12	<p>Mme Carrère est satisfaite de l'équilibre trouvé dans la prise en compte de la préservation de l'environnement et de l'extension raisonnable des possibilités de construction.</p>		Sans objet
13	<p>Mme Caillibotte se considère comme « Particulièrement et gravement impactée » par le projet concernant le mas de Sueuilles. Elle souhaite une « mise à jour conséquente » pour les deux études</p>		

<p>d'urbanisme. Elle pointe, ci-après, les documents suivants pour la partie Élaboration du P.L.U. :</p> <p>- Porter à connaissance annexe règlement carte aléa feu de forêt - document 13A Le mas de Sueuilles est dans une zone d'aléa nul et très faible, mais il reste la bande de protection des 200 mètres.</p> <p>- Servitudes d'utilité publique - document 13B : Les lignes électriques devraient être inscrites au plan des servitudes d'utilité publique.</p> <p>Le réseau AEP devrait être une servitude d'utilité publique inscrite au plan des servitudes.</p> <p>- PADD - document 13C : Mme Caillibotte souhaite que le mas de Sueuilles soit catégorisé en « bâti ancien » comme les autres mas de la commune.</p> <p>Il Rapport diagnostic volet A Exposé et justification des choix – document 13E - Mme Caillibotte demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> o La mise à jour des données sur les éléments d'appréciation pour la délimitation des zones urbaines. Le mas de Sueuilles est un hameau comme Tourrière et Roubiac, c'est une zone « urbaine pavillonnaire – Garrigues » et ou « Garrigues – zone urbaine pavillonnaire » ; o De revoir le zonage des parcelles C15, C16 et C17 prévu en Ap pour devenir A ou Nhm, à l'instar des autres mas ; o De mentionner le mas de Sueuilles comme « bâti ancien » dans les différents documents. <p>- A2 Etat initial de l'environnement – document 13F : Mme Caillibotte observe que les lavognes n'ont pas été abordées dans le dossier A2 État initial de l'environnement.</p>	<p>> Cela n'est pas contesté.</p> <p>> Les lignes évoquées ne sont pas constitutives de servitudes d'utilité publique (cf. liste des lignes concernées dans le courrier de RTE)</p> <p>> Le réseau AEP ne constitue pas une servitude d'utilité publique, sauf arrêté préfectoral. Il n'y a pas lieu de le reporter sur le plan des SUP.</p> <p>> Aucun bâtiment n'est recensé comme bâti ancien sur les cartes du PADD. La commune ne conteste cependant pas l'ancienneté du bâti et sa qualité patrimoniale.</p> <p>> Le mas de Sueuilles est un ensemble bâti ancien qui ne correspond pas une typologie de bâti pavillonnaire. De plus, du fait de son isolement par rapport au village et à l'emprise urbaine déterminée, il ne relève pas des zones urbaines.</p> <p>> Son 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.</p> <p>> La mas de Sueuilles est un ensemble bâti ancien qui présente une forte patrimonialité.</p> <p>> Les zones humides sont exposées dans le volet Patrimoine naturel de l'EIE – document A3 (pages 44-45). La lavogne du mas de Sueuilles est identifiée comme ZH sur le plan de zonage.</p>	<p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Mentionner le mas de Sueuilles comme « bâti ancien » dans le diagnostic.</p> <p>Sans objet</p>
---	--	---

	<p>- Bilan de la concertation et A1 Diagnostic territorial – document 13K : Mme Caillibotte souligne qu'elle a une activité professionnelle sur le mas de Sueuilles et demande la correction du document A1 Diagnostic territorial en conséquence.</p> <p>- Diagnostic territorial – document 13L : Mme Caillibotte remarque que les parcelles C15, C16 et C17 du mas de Sueuille :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Que les parcelles ne sont pas référencées en zone agricole ; o Que le mas est habité comme les anciens mas et métairie de la commune ; o Que dans le schéma directeur d'assainissement pluvial la zone B de Sueuilles est en zone à urbaniser ; o Sont classées en Ap ; Que le cône de protection commence après ces 3 parcelles ; <p>Elle demande un changement de zonage pour les parcelles C15, C16 et C17 du mas de Sueuilles.</p>	<p>> L'exercice d'une activité agricole professionnelle sur le mas de Sueuilles depuis 2019 sera reconnu dans le diagnostic. Cela renforce la justification d'un zonage en zone agricole.</p> <p>> Il s'agit des données OCSOL 2018 produites par la CCGPSL selon la nomenclature officielle. L'activité agricole ayant débuté en 2019, cela explique vraisemblablement pourquoi les parcelles ne sont classées en zone agricole. Il n'en demeure pas moins que ces parcelles sont classées en zone agricole au PLU.</p> <p>> Il n'est pas contesté que le mas est habité, notamment par des ménages n'ayant pas le statut d'agriculteurs (appartements locatifs).</p> <p>> La terminologie utilisée par le SDAEP et par le PLU n'a pas la même définition.</p> <p>> Son 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.</p> <p>Le PLU de Cazevieille cherche à établir un compromis entre la préservation des paysages qui font la force et la notoriété du territoire et l'activité agricole. Le zonage Ap constitue un élément de transcription réglementaire de ce compromis. (Cf. Obs n°14)</p>	<p>Compléter le diagnostic</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p>
14	<p>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.</p>	<p>Au PLU arrêté, la parcelle est en zone urbaine UN immédiatement constructible. Le fait qu'elle soit concernée par une OAP, qui détermine les conditions d'aménagement, n'a pas pour effet de la classer en zone à urbaniser. Toutefois, suite à la demande de la DDTM, cette ouverture à l'urbanisation sera reclassée en zone AU0 pour prendre en compte</p>	<p>Sans objet</p>

	<p>Le document déposé concerne les zones agricoles : A, Ap et les mas agricoles. M. Ravaille :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - Est défavorable au classement Ap, les agriculteurs n'ayant jamais été consultés ; - 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 ; - Suggère concernant les mas agricoles un zonage plus favorable aux mas ; - Suggère concernant les zones Ap, d'abandonner ce classement au profit de la zone A et d'alléger le règlement de la zone A en favorisant les règles d'urbanisme autorisées par la loi en matière agricole. 	<p>l'insuffisance de la ressource en eau et de la station d'épuration.</p> <p>Le classement Ap se justifie par l'intérêt paysager des espaces agricoles positionnés dans des secteurs à forte sensibilité paysagère. L'objectif est ainsi d'éviter le mitage de l'espace agricole et les cloisonnements paysagers par de nouvelles constructions. Le classement en zone Ap n'a pas pour effet d'interdire l'exploitation des terres. Toutefois, pour tenir compte des besoins de développement des exploitations, l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée pour conforter les exploitations. A noter que le secteur Ap ne représente que 20 % de la zone agricole du PLU.</p> <p>Concernant l'argument selon lequel les agriculteurs n'ont pas été consultés sur ce classement, il convient de préciser que le projet de PLU (ainsi que le projet précédent qui retenait un zonage analogue) 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).</p> <p>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.</p>	
15	<p>Mme Lelarge indique que la parcelle n°152 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. Elle s'étonne que la parcelle n°152 soit classée en zone N alors que le zonage Nh ou UN serait plus cohérent.</p>	<p>Le permis a été accordé en juin 2023, alors que l'élaboration du projet de PLU touchait à sa fin et n'a donc pas pu être pris en compte. Un classement en zone UN peut se justifier mais il impacte les consommations foncières antérieures au PLU.</p>	<p>En attente de l'avis du commissaire enquêteur.</p>
16	<p>M. Canato fait remarquer que 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</p>	<p>L'ER 1 correspond à une demande du Département (élargissement de la RD122) Cf. Avis CD34</p>	<p>Sans objet</p>

	emplacement réservé par la création d'une zone de rencontre depuis le bassin jusqu'aux aménagements actuels du centre village.		
17	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).	Les possibilités d'extension sont limitées à 30 % de la SDP existant, dans la limite de 150 m ² (existant + extension), ramenée à 120 m ² dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel (sauf étude d'aléa). Ces plafonds de constructibilité ont été présentés et validés par la CDPENAF.	Sans objet
Demandes du commissaire-enquêteur			
	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...?	Les ZH issues de l'inventaire du CD34 positionne des disques. Elles ont été reprises telles quelles, excepté le bassin près de l'église qui a été redélimité. Les ZH issues du SYBLE sont définies plus finement et ont été reportées telles quelles sur le zonage.	Sans objet
	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.	Les bandes de débroussaillage figurent en jaune sur le plan. Le plan est constitué sur la base des fichiers SIG de l'Etat.	Sans objet
	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 Glabarèdes, modifier : L'implantation des bâtiments n'est plus indicative.	> Les clauses d'urbanisme du règlement du lotissement seront caduques au bout de 10 ans après approbation du PLU, au terme desquels elles seront substituées par le PLU. Après analyse comparative du règlement du PLU et du lotissement, il n'apparaît pas de contradiction majeure, étant entendu que la norme la plus stricte sera appliquée. > Erreur matérielle > Pour toutes les OAP, les implantations sont indicatives, elles illustrent le parti général d'aménagement mais s'imposent par un rapport de compatibilité qui	Sans objet A corriger Préciser dans l'OAP que les implantations sont indicatives.

		laisse une marge de manœuvre aux porteurs de projet. Seules les règles d'implantation du règlement sont prescriptives.	
	<p>Règlement écrit :</p> <p>Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du P.L.U., peut-il :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ? 	<ul style="list-style-type: none"> > La SDP est définie à l'article R111-22 CU. > Le coefficient de biotope s'entend en effet comme un minimum. 	<p>Compléter le lexique avec le rappel de la définition de la SDP</p> <p>Préciser dans le règlement (dispositions générales et zone UN) que le coefficient de biotope est une norme minimale.</p>
	<p>Rapport de présentation volet A :</p> <p>Page 24 – La figure 7 Emprise urbaine « T0 » PLU n'est pas compréhensible.</p> <p>Page 77 – Le tableau des surfaces fait état d'une zone 1AU et pas de zone AUO.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Les emprises urbaines ont été définies à partir des données de la DDTM selon la méthode dilatation-érosion définie par la DREAL (cf. carte jointe). Elle permet de distinguer les emprises urbaines et les zones d'habitat diffus. Le zonage U et Nh se fonde sur cette carte. > Erreur matérielle 	<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>A corriger</p>
	<p>A1 Diagnostic territorial :</p> <p>Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du P.L.U., peut-il :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ? 	<ul style="list-style-type: none"> > Les légendes sont en effet peu lisibles. > Les mas de Tourrière et de Roubiac ont perdu leur vocation agricole et constituent des habitations, à la différence du mas de Sueuilles qui conserve une vocation agricole, justifiant un traitement différencié dans le PLU entre les différents bâtis anciens. 	<p>Agrandir les cartes pour une meilleure lisibilité des légendes</p> <p>A préciser dans le diagnostic</p>
	<p>A3 État initial de l'environnement :</p> <p>Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du P.L.U., peut-il :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la lisibilité des planches ? (figure 1) 	<ul style="list-style-type: none"> > Il s'agit d'une reprise de la carte du SCoT. Pas de meilleure définition possible. 	<p>Sans objet</p>

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

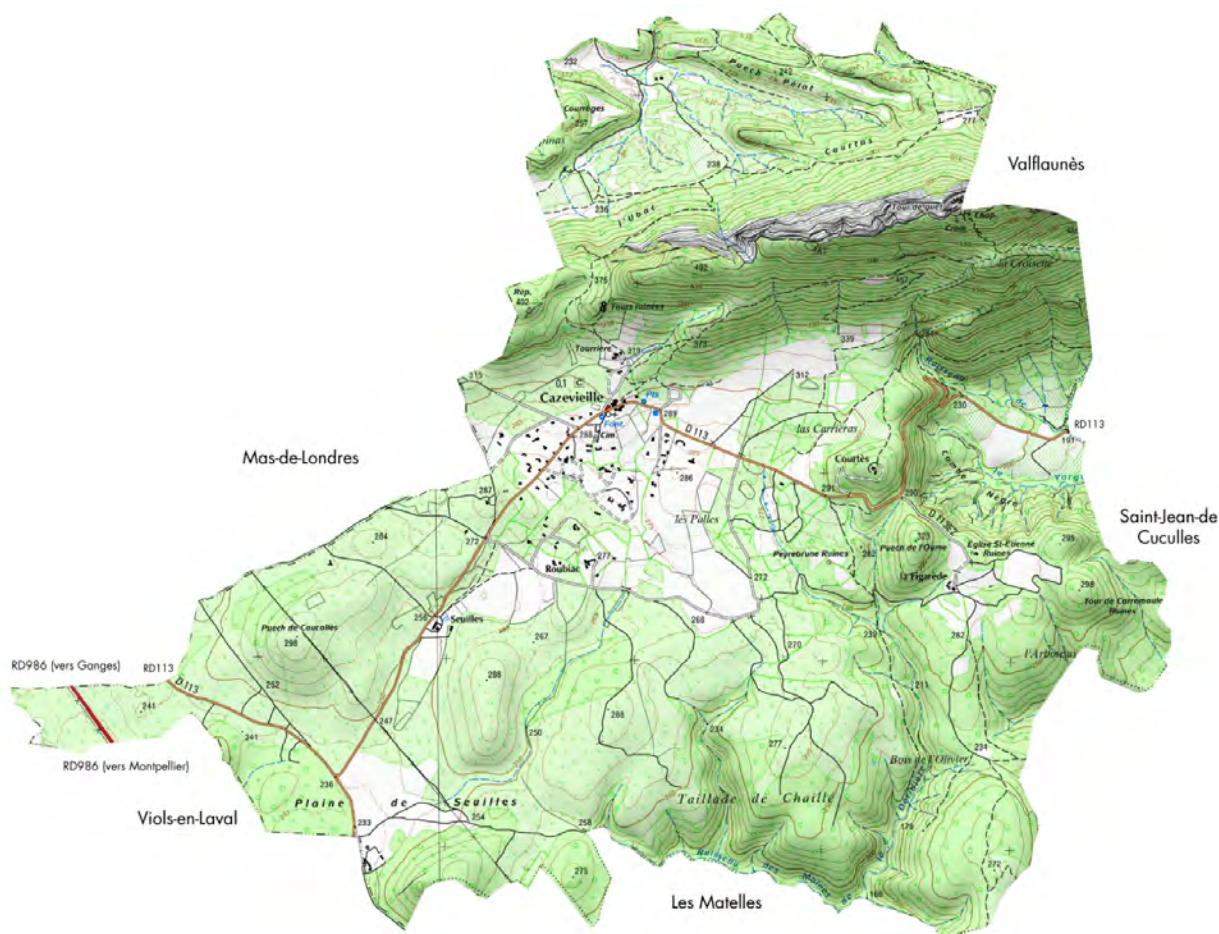
Cazevielle est une commune d'environ 230 habitants (INSEE 2020) située au Nord de l'agglomération de Montpellier.

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 :



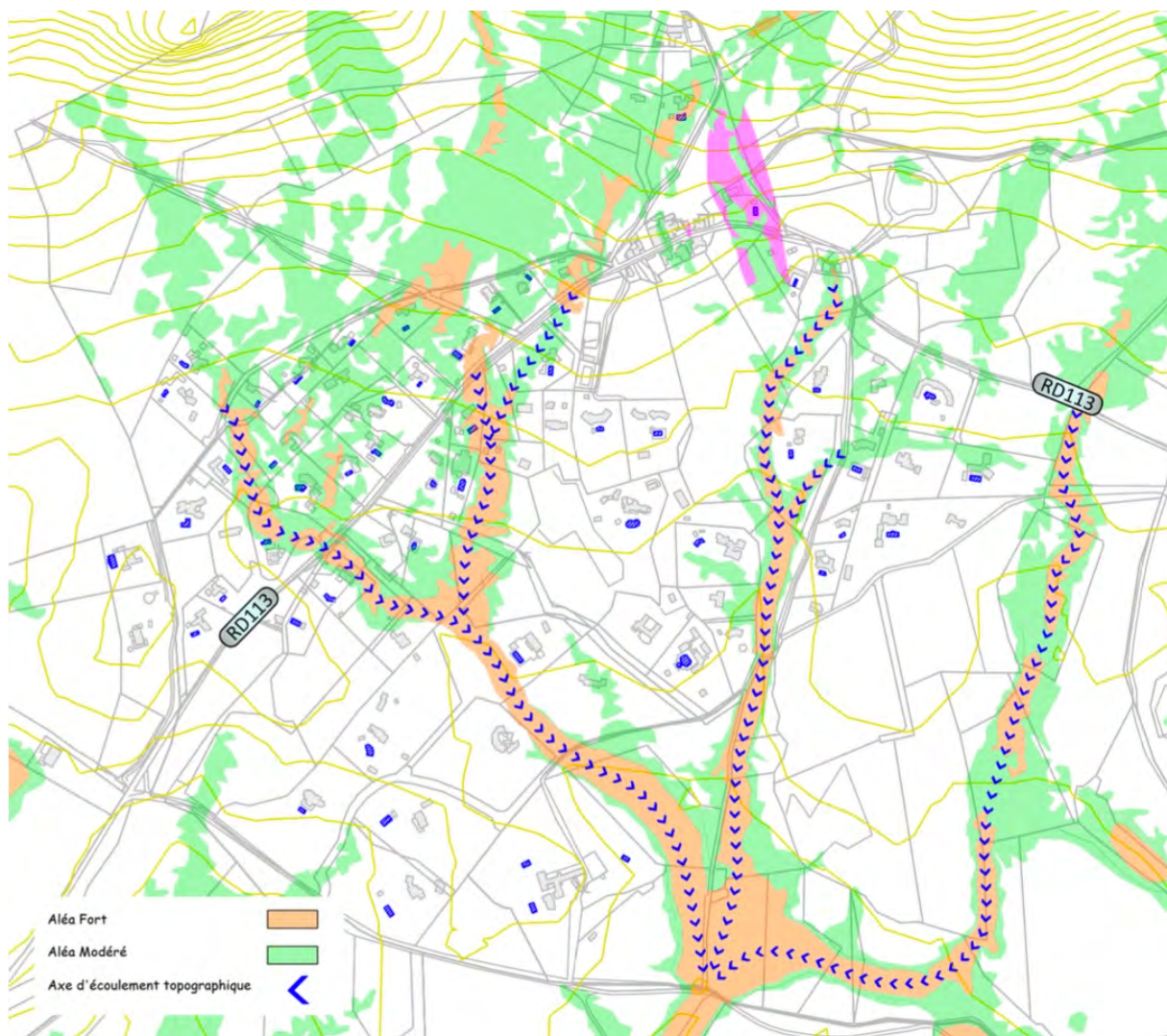
Commune de Cazevielle

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 :

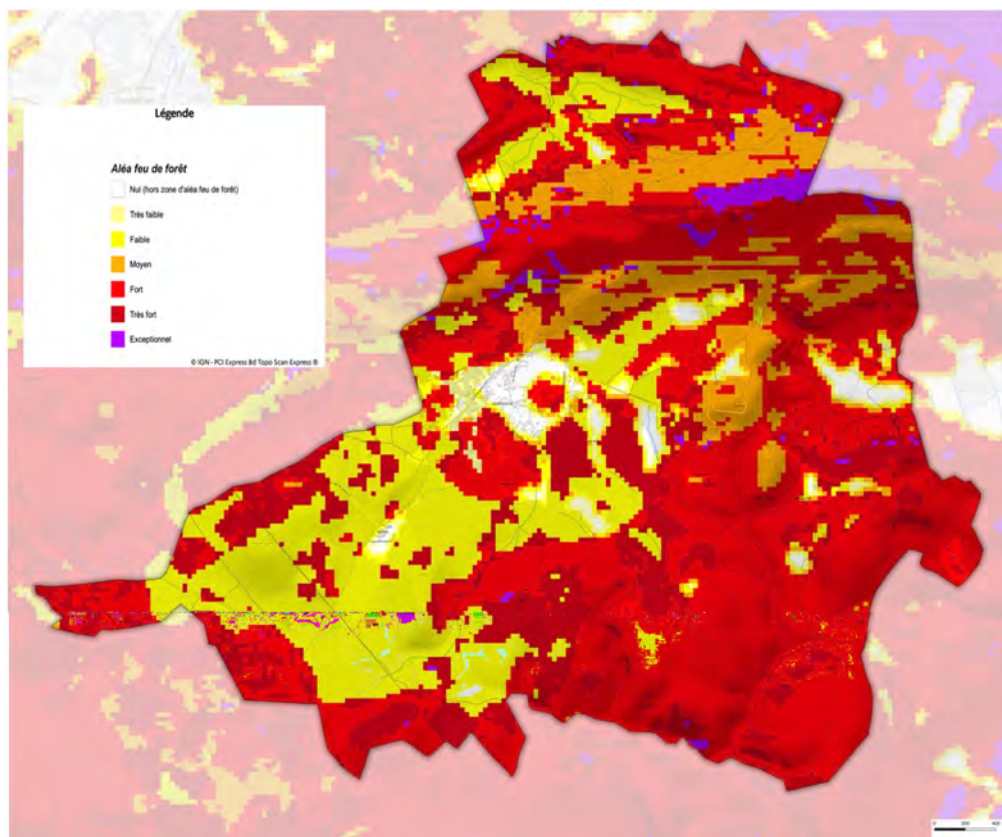
La commune est soumise aux dispositions de :

- 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 Dérière, ...) 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)

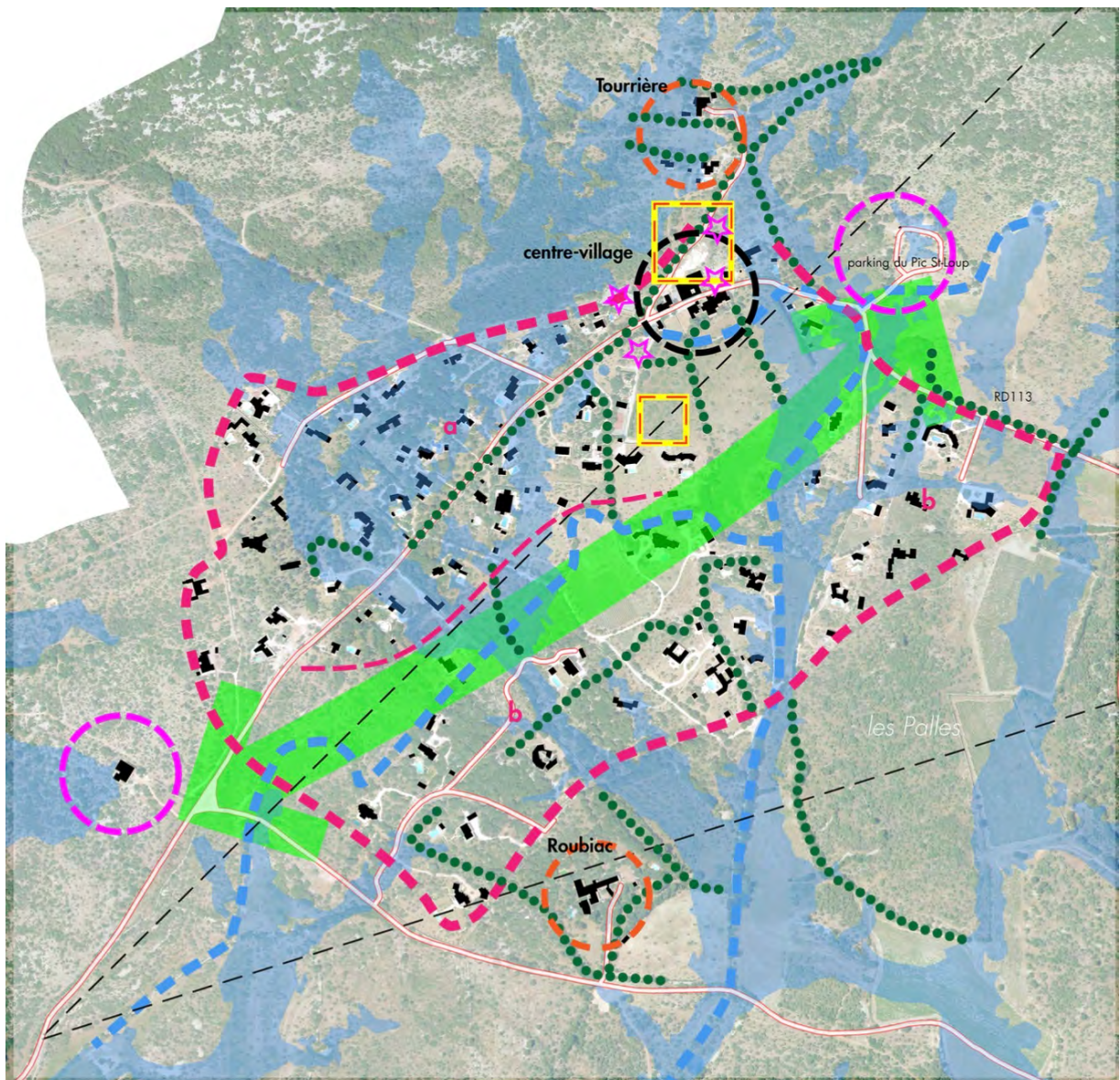
Le PADD est une réponse, à l'horizon 2030, aux objectifs du développement durable et aux enjeux soulevés dans le diagnostic.

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 causes 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 lisible 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





**DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE CAZEVILLE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

NOMBRE DE CONSEILLERS		L'an deux mil vingt-quatre, le 20 mars Le Conseil Municipal de la Commune de CAZEVILLE, dûment convoqué le 14 mars 2024, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, en séance publique, à la salle de réunion de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Thomas BAY, Maire.
En exercice : 11	Présents : 10	
Absents : 01	Votants : 11	
VOTE		
Pour : 11	Contre : 0	
Abstention : 0		

Présents : Thomas BAY, François DENIS, Nathalie DESPRAT, Karine CLESSIENNE, Sébastien LACOSTE, Julien AMADOU, Eric BURGER, Laurence INGLESE, Elian COURNUT, Jean-Michel HAAR.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : (Marcel RIOUST, Procuration à Julien AMADOU),

Excusés :

Secrétaire de séance : Karine CLESSIENNE

2024-004-APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération du 04 avril 2012, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public.

Par délibération du 25 janvier 2023, le Conseil Municipal a relancé l'élaboration du plan local d'urbanisme et la concertation avec le public, suite au retrait du premier projet de PLU arrêté en juillet 2022.

Par délibération du même jour, le Conseil a débattu des orientations générales du PADD.

Par délibération du 12 juillet 2023, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Par la suite, le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), à l'autorité environnementale de l'Etat et aux organismes visés à l'article R153-6 du même code.

Suite à la réception des avis des personnes publiques associées, une réunion d'échange avec la Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 34) a été organisée le 09 novembre 2023 afin de préciser les attentes de l'Etat sur les modifications à apporter au PLU après l'enquête publique.

A l'issue des consultations, le projet de PLU a été mis à l'enquête publique en application de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme. Les avis transmis par les personnes publiques associées ont été joints au dossier d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée sur une période d'un mois, du 22 novembre au 22 décembre 2023 inclus. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées donnant un avis favorable au projet de PLU, assorti de deux recommandations.

Comme le permet l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU a fait l'objet de modifications afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public ou du rapport du commissaire enquêteur. Les modifications entreprises sont exposées et justifiées dans le mémoire annexé à la présente délibération. Elles procèdent toutes et exclusivement des observations des personnes publiques associées ou de l'enquête publique, sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

Le PLU est prêt à être approuvé. Conformément aux dispositions de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Maire invite ainsi le Conseil à approuver le PLU.

Accusé de réception en préfecture
034-213400666-20240321-004-2024-DE
153-21 du Code de l'urbanisme
Date de réception préfecture : 21/03/2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-1 et suivants et R153-1 et suivants ;

Vu la délibération du 04 avril 2012 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public ;

Vu la délibération n°005-2023 du 25 janvier 2023 relançant la procédure d'élaboration du PLU et la concertation avec le public ;

Vu la délibération n°006-2023 du 25 janvier 2023 donnant acte au Maire du débat organisé au sein du Conseil sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développements durables (PADD) ;

Vu la délibération n°029-2023 du 12 juillet 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées et autres organismes consultés ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur ;

Vu le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées et à l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ;

Vu le mémoire ci-annexé exposant et justifiant les modifications entreprises sur le projet de PLU à l'issue de l'enquête afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Vu le dossier de plan local d'urbanisme ;

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du Maire, après en avoir délibéré,

DECIDE

Article unique :

Le plan local d'urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération, est approuvé.

Le PLU sera exécutoire dès publication et transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le PLU sera publié sur le portail national de l'urbanisme.

Le PLU sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessous.

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication.
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à Cazeville, le 20 mars 2024

Le Maire,
Thomas BAY





**DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE CAZEVILLE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

NOMBRE DE CONSEILLERS		L'an deux mil vingt-quatre, le 20 mars Le Conseil Municipal de la Commune de CAZEVILLE, dûment convoqué le 14 mars 2024, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, en séance publique, à la salle de réunion de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Thomas BAY, Maire.
En exercice : 11	Présents : 10	
Absents : 01	Votants : 11	
VOTE		
Pour : 11	Contre : 0	
Abstention : 0		

Présents : Thomas BAY, François DENIS, Nathalie DESPRAT, Karine CLESSIENNE, Sébastien LACOSTE, Julien AMADOU, Eric BURGER, Laurence INGLESE, Elian COURNUT, Jean-Michel HAAR.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : (Marcel RIOUST, Procuration à Julien AMADOU),

Excusés :

Secrétaire de séance : Karine CLESSIENNE

2024-005-APPROBATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Monsieur le Maire rappelle que la commune a lancé en 2019 l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial, comprenant l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce document a été entrepris parallèlement à l'élaboration du plan local d'urbanisme, afin de prendre en compte la problématique du ruissellement pluvial. Elle permet de proposer des aménagements et d'établir des prescriptions relatives à la prise en compte des risques pluviaux.

Au terme de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales, le zonage pluvial a pour objet de délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Par délibération du 18 juillet 2022, le Conseil Municipal a validé le schéma directeur d'assainissement pluvial ainsi que le zonage pluvial.

Par la suite, le projet de zonage pluvial a été mis à l'enquête publique unique avec le projet de plan local d'urbanisme, laquelle s'est déroulée sur une période d'un mois, du 22 novembre au 22 décembre 2023 inclus. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées donnant un avis favorable au projet de PLU, assorti d'une recommandation.

Monsieur le Maire invite le Conseil à approuver le zonage pluvial.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2224-10 et R2224-8 ;

Vu la délibération n°027-2022 du 18 juillet 2022 validant le schéma directeur d'assainissement pluvial et le zonage pluvial.

Vu l'avis n°2022DKO253 du 12 novembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie de dispense d'évaluation environnementale ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur ;

Vu le dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales ;

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du Maire, après en avoir délibéré,

DECIDE

Article unique :

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales, tel qu'annexé à la présente délibération, est approuvé.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

Accusé de réception en préfecture
034-213400666-20240321-005-2024-DE
Date de télétransmission : 21/03/2024
Date de réception préfecture : 21/03/2024

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme et tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessous.

Le *Maire* informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication.
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à Cazeville, le 20 mars 2024

Le Maire,
Thomas BAY

