

Dossier d'enquête publique

Objet :

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Abeilhan Intégrant Évaluation Environnementale du PLU



P2 - Avis émis

- Avis émis par par les personnes publiques associées (PPA)
- Avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturel Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Avis émis par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Maître d'ouvrage

Montage du dossier



BETU Urbanisme - Aménagements
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

11 DEC. 2023



**INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ**

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT
Tél. : 04.67.27.11.85
Mél : j.laffont@inao.gouv.fr

**Monsieur le Président
C.C. Les Avant-Monts
Z.A.E. L'Audacieuse
34480 MAGALAS**

Vos réf. : courriel du 8/11/2023
Dossier suivi par : Maya RAJAUT
Nos réf. : JL/102/23
Objet : Révision générale du PLU d'Abeilhan
Pièce jointe :

Montpellier, le 6 décembre 2023

Monsieur le Président,

Par courrier électronique du 8 novembre dernier vous avez bien voulu me faire parvenir pour examen et avis le projet arrêté de révision générale du PLU d'Abeilhan.

La commune d'Abeilhan est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Huile d'olive du Languedoc » et « Lucques du Languedoc ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Côtes de Thongue », « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Terres du Midi » et « Volailles du Languedoc ».

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

Le projet communal est basé sur un taux annuel moyen de croissance de 1,1% en nette diminution par rapport à la décennie 2008/2018. Le gain de population attendu est de 180 habitants pour 2032, pour un total approchant 2000 habitants. Les effets cumulés de la croissance démographique et du desserrement des ménages conduisent à estimer un besoin de réalisation de 115 nouveaux logements pour 2032.

L'inventaire des disponibilités résiduelles dans le tissu urbain devrait permettre la production de 50 logements ; une extension de l'aire urbaine du village est donc envisagée.

Les futures zones constructibles seront aménagées selon des OAP et réparties sur 5 sites :

- Zone 1AU-1 secteur Rabelais : les terrains concernés pour 1,7 ha sont enclavés dans le village et n'ont plus à ce jour d'usage agricole.
- Zone 1AU-2 secteur Castel : l'emprise d'environ 1,54 ha empiète pour près de 20 ares sur une parcelle de vigne en place de 2,02 ha, sans toutefois compromettre l'exploitation de la partie restante. Les terrains sont en continuité de l'urbanisation actuelle. Une zone tampon avec la partie agricole devra cependant être prélevée sur l'emprise de l'OAP.
- Secteur « Pôle de services » : (zone1 Aups et Ng attenantes pour 81 ares) : cette extension en vue de réalisation d'une résidence sénior et services est projetée au sud le long de la route de Servian sur des terrains partiellement décapés et sans usage agricole.
- Deux zones voués à l'urbanisation à plus long terme (1AU-3) pour Las Faïsses et Estang. La première, pour environ 0,45 ha en continuité de l'urbanisation sur deux côtés, est en totalité située sur une parcelle en vigne d'une surface totale de 3,7 ha ; la seconde pour environ 0,27 ha concerne une parcelle en continuité d'urbanisation, sur des terrains sans usage agricole actuel et bordée par une route.

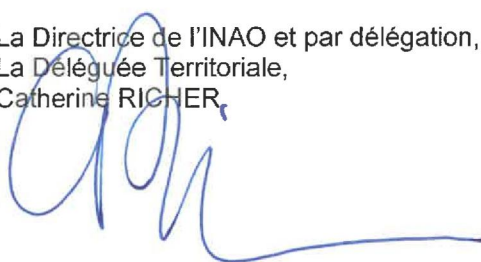
Ainsi sur un total d'extension estimé à 4,75 ha incluant les zones à urbaniser et les aménagements naturels (Ng) la superficie réellement agricole se limite à environ 0,65 ha répartis sur deux parties de parcelles viticoles. Ces parcelles de vigne amputées d'une partie de leur superficie semblent cependant demeurer exploitables, en raison de la surface et de la géométrie restantes.

Toutefois, il est nécessaire que pour ces extensions urbaines au contact de parcelles cultivées, des zones tampon suffisantes soient mises en place afin d'aménager l'interface entre urbain et agricole ; et que celles-ci soient définies à l'intérieur des zones AU projetées afin de ne pas consommer davantage de surface agricole.

Après étude du dossier et hors de ces remarques, l'INAO n'a donc pas d'objections à formuler à l'encontre de ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence importante et directe sur les AOC et IGP concernées.

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

La Directrice de l'INAO et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER,



Copie : DDTM 34



Montpellier, le 06 FEV. 2024



AT / 10000

Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anne Gachon
Références : D24-000238
T : 04.67.67.72.17
E : agachon@herault.fr

MONSIEUR FRANCIS BOUTES
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES AVANT-MONTS
ZAE L'AUDACIEUSE
34480 MAGALAS

Monsieur le Président,

Le Conseil communautaire a arrêté dans sa séance du 6 novembre 2023 le projet de PLU de la commune d'Abeilhan. Conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, à la suite de votre saisine le 13 novembre 2023, le conseil départemental de l'Hérault, en tant que Personne Publique Associée (PPA), donne un avis sur ce projet.

Après l'analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des **observations** suivantes :

- les OAP des différents secteurs dédiés à l'habitat ne précisent pas clairement le nombre et la répartition des logements à vocation sociale à construire ;
- les éléments tels que les zones humides, les haies, les éléments constitutifs de corridors écologiques ne sont pas exhaustifs pour protéger la riche biodiversité de ce territoire et notamment de la Trame Verte et Bleue de la Thongue ;
- le bois qui jouxte l'OAP Rabelais aurait pu être pris en compte par un classement en zone N indicée biodiversité ;
- des précisions sur le règlement littéral relatif aux annexes en zone agricole assureraient davantage la maîtrise de cet espace.

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

Pour information, le Département a créé l'agence technique départementale **Hérault Ingénierie**, un nouvel outil pour accompagner les communes et les intercommunalités dans leurs projets. Cet établissement s'appuie sur un réseau d'experts publics pour apporter un soutien adapté à chaque collectivité. Ses missions relèvent de l'assistance d'ordre technique, juridique ou financier aux élus locaux en mobilisant les expertises départementales, notamment pour tout projet urbain et de développement. Contact : <https://herault.fr/444-herault-ingenierie.htm>

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Abeilhan.

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

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



Frédéric MEJEAN

LISTE DES ANNEXES

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

Concernant le réseau routier départemental et la mobilité

L'OAP Pôle des services, située en extension de la zone agricole et naturelle, classée en zones IAUps (0,61 ha) et Ng (bassin de rétention sud et îlot boisé nord) est localisée en entrée de ville. Elle accueillera une résidence foyer pour seniors et des bureaux administratifs. Le projet nécessitera la création d'un carrefour sur la RD 146 (hors agglomération) et une requalification de l'entrée de ville. Cet aménagement devra être étudié en lien avec l'Agence départementale technique du Biterrois.

Le chemin de la Baraquette connecté à la RD 33 et localisé à proximité de la Thongue, fait l'objet d'un ER n°1 au bénéfice de la commune, pour son élargissement à 6 m (chaussée 4m et accotements). Il est conseillé d'intégrer des aménagements dédiés aux modes de déplacements doux afin de contribuer au maillage progressif de la commune et à la continuité du cheminement, favorisant la sécurité de ces modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Pour toute question relative au réseau départemental routier, vous pouvez contacter notre **Agence départementale technique Biterrois** (Monsieur Paul-Claude Arnaud-Directeur – contact : pcarnaud@herault.fr).

Annexe 2 : Observations du Conseil Départemental de l'Hérault dans le cadre de ses politiques publiques

La sobriété foncière et la forme urbaine

La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) connue entre 2012 et 2023 est de 18 ha correspondant à la construction de 280 logements. Cette consommation s'est traduite par un accroissement de 37% de la tache urbaine (étalement urbain).

La consommation projetée à l'horizon 2032 est de 4,4 ha dont 3,79 ha à vocation d'habitat et 0,61 ha dédié à un Pôle de services en entrée de ville et en extension sur la zone agricole.

Les projets de constructions contribuent en majorité à conserver une certaine compacité de la forme urbaine du centre bourg avec cependant, une tendance à l'étirement urbain (OAP Pôle des services et OAP Estang) qui aurait pu être évitée et qu'il convient de souligner.

La construction de 115 logements est projetée à l'horizon 2032, soit 50 logements en dents creuses (2,4 ha) en densification ou en réinvestissement (6 logements vacants).

65 logements seront donc produits en extension sur les espaces naturels et agricoles. La densité recherchée s'est accrue (entre 20 logements et 23 logements/ha), qui témoigne d'un effort pour satisfaire à l'objectif de sobriété foncière.

L'habitat et le Logement locatif Social (LLS)

La démographie de la commune s'établissait à 1820 habitants en 2023. La population projetée, à l'horizon du PLU en 2032, est de 180 habitants supplémentaires soit 2000

habitants (taux annuel moyen de croissance 1,1%, 0,8 % prescrit par le SCoT). Avec 2,4 personnes par ménage en 2032, la commune projette de construire 115 logements. Néanmoins, la commune n'est pas soumise à la Loi Solidarité Renouvellement Urbain. Le SCoT en vigueur prévoit 10 % de logements sociaux pour les communes de 1500 à 3500 habitants, ce qui est le cas d'Abeilhan (1820 habitants en 2023). Le projet de PLU mentionne la construction de 4 logements sociaux seulement (OAP Castel) au lieu des 9 attendus, ce qui n'est pas compatible avec les préconisations du SCoT Biterrois. Cependant, le nombre de logements sociaux prévus dans l'OAP « Rabelais » auraient pu être précisé.

La commune compte 26 LLS effectifs à ce jour et souhaite renforcer son parc de LLS. La demande de LLS sur la commune équivaut à un taux de pression de 2,57 %, sur les logements de petite capacité (T1 et T2). La production de LLS est donc louable notamment pour parvenir au renouvellement de la population qui est vieillissante. Toutefois, la typologie de logements de petites tailles pourrait être favorisée.

A noter que les 16 logements à construire sur l'OAP « Pôle des Services » ne semblent pas avoir été comptabilisés dans la production de logements.

La gestion de la ressource en eau

Abeilhan adhère au SMEVH, le Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault. Il assure la maîtrise d'ouvrage du réseau d'alimentation en eau potable. Selon les prévisions du schéma directeur d'alimentation en eau potable, le bilan besoins/ressources sera déficitaire pour le SMEVH dès 2030, pour le jour de pointe estival.

La commune doit ainsi optimiser au mieux les usages de l'eau en réduisant notamment les consommations communales ainsi que celles de ses administrés, compte tenu de la vulnérabilité et la rareté de la ressource en eau.

La charte sur l'Eau signée le 18 juillet 2023, entre l'Etat, le Département et l'AMF poursuit des objectifs d'économie d'eau. Dans un contexte de sécheresses, elle préconise de mettre en place des plans d'économies d'eau, par exemple des recherches de fuites sur les bâtiments gérés par les collectivités et des opérations de sensibilisation de la population.

Par ailleurs, le recyclage des eaux traitées des stations d'épuration sont également des actions à entreprendre.

Les documents relatifs à la gestion et à la préservation de la ressource en eau ont bien été pris en compte dans le projet de PLU. Cependant, l'inventaire des zones humides réalisé par l'EPTB Fleuve Hérault donne une priorité forte à la ripisylve et aux zones humides de la Thongue. Le projet de règlement graphique du PLU a identifié cette ripisylve symbolisée en bleu dans la légende comme « ripisylve à préserver », sans toutefois être exhaustive. De plus, cette prescription n'est pas associée à un zonage spécifique renvoyant à un règlement littéral prescriptif et protecteur.

D'autres possibilités juridiques visent à protéger les zones humides dans le cadre du PLU qui peuvent être également :

- le recours à un emplacement réservé pour impulser une politique d'acquisition foncière de ces espaces sensibles ;
- le classement en espace boisé classé (article L 113-1 du Code de l'urbanisme) ou au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, selon la maîtrise recherchée.

La ripisylve de la Thongue aurait dû être bien identifiée dans le PADD.

La biodiversité et le paysage

Le PADD dans l'axe 1, exprime la volonté de préserver et renforcer les éléments majeurs de biodiversité sans véritablement citer la Trame Verte et Bleue de la Thongue. Ces éléments constitutifs des continuités écologiques ont été partiellement protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sur la base du diagnostic.

Par ailleurs, l'OAP « Rabelais » classée en zone IAU1 jouxte un secteur boisé à fort enjeux de biodiversité, identifié dans la cartographie du PADD et très proche de la Thongue. Ce secteur boisé est classé en zone Ng zone naturelle ordinaire, au nord du projet. Compte tenu de la présence de ce bois, véritable trame verte à proximité de l'urbanisation future. Cette zone N aurait pu être agrandie et classée en zone N indicée biodiversité et non pas en zone Ng zone naturelle ordinaire. Le bois a été partiellement évité et le projet aurait pu être sensiblement réduit (2000 m²) pour ne pas impacter ce bois, participant à l'écrin paysager urbain et source de fraîcheur.

En outre, on note qu'aucun boisement, haie, arbre isolé, n'aient été classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Autres observations

Le règlement littéral de la zone agricole soumet l'extension des annexes existantes à 15 % maximum de la surface de plancher. Cette limite devrait se doubler d'une limite d'extension formulée en m² pour limiter l'emprise au sol par exemple 25 m².

EXTRAIT du REGISTRE des DECISIONS du BUREAU

SEANCE ORDINAIRE DU 22 JANVIER 2024

Publié le

Certifié exécutoire

Le Président

DECISION n° 24 – B02

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-deux janvier à huit heure et demie, le Bureau s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Gilles D'ETTORE.

Etaient présents : Messieurs Didier BRESSON, Gilles D'ETTORE, Francis FORTE, Robert MENARD, Didier MICHEL, Jacques MONCOUYOUX, Pierre-Jean ROUGEOT, Christophe THOMAS.

Absents excusés : Messieurs et Hervé OBIOLS, Christophe PASTOR, Serge PESCE

Le Bureau a choisi pour secrétaire : Monsieur Robert Ménard

<u>Nombre de membres</u>		<u>Vote</u>	
En exercice :	11	Pour :	7
Présents :	8	Contre :	0
Suffrages exprimés :	7	Abstention :	0

OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE PLU D'ABEILHAN DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION OFFICIELLE DES PPA

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-10, L.2122-22 et L.2122-23 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.141 et suivants, L.142 et suivants, L.153-16 et suivants, L.153-31 et suivants, L.153-36 et suivants et L132-9 ;

Vu le code de l'habitat ;

Vu la délibération n°2020-21 portant délégation de compétences aux membres du Bureau ;

Vu la délibération de l'EPCI les Avant-Monts approuvant le transfert de compétence en matière d'urbanisme et planification le 18 septembre 2017.

Considérant la délibération de l'EPCI arrêtant la procédure de révision générale de PLU le 6 novembre 2023 soit après l'approbation du SCoT ;

Considérant la délibération de la Commune arrêtant le projet de PLU le 24 juillet 2023 soit après l'approbation du SCoT

Considérant la réception au Syndicat Mixte du dossier pour avis PPA le 8 novembre 2023.

DECIDE A L'UNANIMITE

- **D'EMETTRE un Avis Favorable assorti des recommandations ci-après :**
 - Concernant la trame verte et bleue, certes quelques haies et alignements sont protégés mais il conviendrait d'être plus exhaustif sur l'identification et la protection de ces éléments dans la plaine agricole. Une trame verte urbaine a été réalisée en identifiant des réservoirs mais pas de corridors. Il conviendrait de protéger plus d'éléments dans le tissu urbain
 - Il est demandé de mieux réglementer la sous destination commerce de détails. En effet cette destination n'a pas besoin d'être autorisée partout, notamment dans les zones d'équipement publics. Par ailleurs, ce n'est que dans une limite de 300m² de surface de vente et dans le tissu urbain qu'elle peut être autorisée. Cet élément est à ajouter.
 - Concernant la production de logements, ces derniers provenant de la résidence senior doivent être comptabilisés et intégrés dans les calculs. Il semble que ce ne soit pas le cas actuellement.

- **D'INFORMER** l'EPCI que concernant la répartition de la production de logements au sein de son territoire: les 115 logements (+ la résidence sénior le cas échéant) sont à décompter de l'enveloppe communautaire et ce sans condition de réalisation immédiate de schéma de ventilation de ces logements puisque l'EPCI a pris la compétence PLUI et c'est bien ce dernier qui a arrêté le PLU ici présent, démontrant ainsi le portage de ce projet de PLU.

- **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Didier Bresson

3^{ème} Vice-Président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois
Délégué à la mise en œuvre du SCoT



02 FEB 2024

Monsieur le Président
Communauté de communes les
Avant-Monts
ZA l'audacieuse
34 480 MAGALAS

Lattes, le 26 janvier 2024

Objet :
Révision générale du PLU

Réf :
JD/CB/CC/NR

Dossier suivi par :
Pôle Territoire - Aménagement

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 13 novembre 2023, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet P.L.U de la commune d'Abeilhan. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.

Après examen attentif du dossier, j'émet les observations suivantes :

La prise en compte de l'activité agricole :

Même si les résultats du RGA et du RPG nécessitent d'être actualisés dans le diagnostic agricole avec des données disponibles plus récentes, la démarche adoptée pour réaliser le diagnostic agricole devrait permettre d'apporter les éléments nécessaires à la définition des enjeux agricoles territorialisés sur la commune. Toutefois, je constate que deux cartes qui pourraient apporter les éléments clés à la mesure de la prise en compte de l'activité agricole ne sont pas complètes. Vous trouverez dans la note technique ces éléments manquants ainsi que les ajustements demandés.

Vous faites le choix de distinguer deux zones agricoles Ag et Ap sur des surfaces respectives de 596 ha et 70 ha :

- La zone Ag permet le développement de l'activité agricole et l'installation nouvelle même si quelques ajustements dans la rédaction méritent d'être apportés.
- La zone Ap n'autorise pas l'installation nouvelle puisqu'elle interdit la construction agricole. Je note l'effort de justification de cette zone et prend donc note de sa présence dans votre projet.

Aussi, je note que les bâtiments agricoles présents dans le tissu urbain pourront éventuellement se développer si la configuration de la parcelle le permet. Le développement des exploitations n'est donc pas bloqué au sein du tissu urbain.



**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**
Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95
Email : contact@herault.chambagri.fr

Dans un souci de préservation de l'espace agricole ou à potentiel, je vous demande d'interdire de manière explicite les parcs photovoltaïques au sol en zone Ap et Ag.

Enfin, même si tout projet de changement de destination nécessitera un passage en CDPENAF, qui émettra un avis conforme, je vous demande de limiter l'identification des bâtis pouvant changer de destination à certains bâtis de deux domaines identifiés et non aux bâtis de l'ensemble de ces domaines.

Le développement urbain :

Même si c'est avec regret que je constate que la délimitation de la zone AUp destiné au pôle de service et résidence séniors n'est pas harmonieuse avec le reste du village, je note un projet global de développement urbain plutôt cohérent et une consommation non excessive du foncier.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU d'Abeilhan sous réserve des ajustements demandés dans la note technique ci-jointe.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,



Jérôme DESPEY

PJ : Note technique

Copie courrier et note technique à M. le Maire d'Abeilhan

Diagnostic agricole :

Le RPG 2013 est utilisé pour analyser l'occupation agricole du sol. Il existe des données plus récentes du RPG (2022).

→ Il est donc demandé d'actualiser cette donnée.

Les données du RGA sont utilisées pour analyser l'évolution de l'activité agricole. Les résultats du RGA 2020 sont disponibles.

→ Il est donc demandé d'actualiser cette donnée.

- Carte de « synthèse de l'activité agricole : identification des enjeux »

La carte de synthèse ne représente aucun enjeu agricole alors que c'est l'intitulé de la carte.

→ Il est donc demandé de compléter cette carte en faisant figurer les enjeux agricoles.

Zones agricoles :

- Règlement de la zone Ag – construction agricole :

Il est indiqué que les caveaux de vente sont autorisés en zone Ag.

→ Afin de permettre des points de vente de la production agricole pour un type d'exploitation, autre qu'uniquement les caves particulières, il est demandé de reprendre les articles L151-11 II et R151-23 1° du code de l'urbanisme pour la rédaction du règlement de la zone agricole, à savoir « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production etc ».

- Règlement de la zone Ag – logement

Il est indiqué que les logements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

→ Il est demandé de préciser la rédaction en conditionnant le logement à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour l'activité agricole.

- Règlement de la zone Ag – installations agrivoltaïques :

Les installations agrivoltaïques sont autorisées en zone Ag.

→ Il est demandé de préciser la rédaction en intégrant l'article de référence définissant ce type d'installation, soit « les installations agrivoltaïques répondant à l'article L314-36 du code de l'énergie ».

- Règlement des zones Ap et Ag :

Le règlement indique que les installations, aménagements et usages autorisés sont ceux qui sont cités uniquement. Le règlement précise tout de même plusieurs installations, aménagements interdits (tels que les cabanes non liées à une activité agricole etc).

→ Il est alors demandé de rajouter dans la liste des interdictions les parcs photovoltaïques au sol pour plus de transparence sur l'implantation de ces structures.



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Aménagement du Territoire ouest**

22 FEV. 2024

Montpellier, le

16 FEV. 2024

Affaire suivie par : unité aménagement planification PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le Président de la
communauté de communes des
Avant-Monts (CCAM)

Objet : PLU d'Abeilhan – avis de synthèse des
services de l'État

PJ : Avis de synthèse de l'État

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État structuré en deux parties sur le projet de PLU d'Abeilhan arrêté par le conseil communautaire de la CCAM le 6 novembre 2023, notifié à mes services le 13 novembre 2023 :

- 1/ l'analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme ;
- 2/ l'analyse des pièces constitutives du dossier.

J'appelle votre attention sur les remarques les plus importantes, graduées selon deux niveaux :
- les réserves, devant être levées après enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- les observations, dont la prise en compte permettrait l'amélioration du document.

Je note que le projet de PLU s'appuie sur une hypothèse de projection démographique avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1,1 %, inférieur au taux présenté par le SCoT du Biterrois de 1,8 %. Pour l'accueil de cette population, il est prévu la production de logements, une consommation de 4,4 hectares d'ENAF.

Je me permets d'attirer votre attention sur les trois principales réserves.

- Le projet de PLU doit démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau, comme suite à l'alerte du SMEVH.
- La biodiversité doit être mieux prise en compte, car elle n'est pas entièrement identifiée en ce qui concerne les espèces, les zones humides et les ripisylves. Les inventaires sont anciens et méritent d'être actualisés, pour une prise en compte appropriée des enjeux environnementaux (séquence « éviter, réduire, compenser »).
- Enfin, des points de vigilance sont relevés concernant la rédaction du règlement écrit du PLU ; en effet, ce document est juridiquement opposable et la précision de sa rédaction doit faire l'objet d'une attention particulière pour être un véritable levier de votre projet de territoire.

J'émet donc un avis favorable, sous condition de la prise en compte des réserves et observations portées à votre connaissance.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner.

Le préfet,

Pour le sous Préfet
et par délégation
La secrétaire générale


Catherine GALINIÉ

PLU d'Abeilhan - Avis de synthèse

1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L.101-2 code de l'urbanisme)

1.1 Habitat et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

À l'échéance de son PLU, la commune prévoit l'accueil de 180 nouveaux habitants, soit une population totale de 2000 habitants en 2033 correspondant à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1,1 %. Le SCoT du Biterrois prévoit un TCAM de 1,8 % pour la Communauté de communes Les Avants-Monts(CCAM) jusqu'en 2030, puis un TCAM à 1,5 % à partir de cette date. La projection démographique du PLU est compatible avec les prévisions du SCoT.

D'après l'INSEE, en 2020, on comptait 749 résidences principales et 72 logements vacants pour une population de 1805 habitants et une occupation de 2,34 habitants par logement. Le PLU prévoit la création de 115 logements. Ce nombre apparaît cohérent pour une population projetée en 2033 à 2080 habitants résultant de la population INSEE de 2020 avec la prise en compte d'un TCAM de 1,1 %. Toutefois, au regard de l'hypothèse prise de 2000 habitants en 2033, la production de 115 logements apparaît surdimensionnée. Des justifications doivent être apportées. Pour ces 115 logements, 50 sont prévus en renouvellement urbain et dans les dents creuses et 65 logements en extension urbaine. Des incohérences sont à noter, car le rapport de présentation prévoit 65 logements en extension, ce qui ne correspond pas aux prévisions globales au niveau des OAP (28 logements pour l'OAP Rabelais, 39 logements pour l'OAP Castel, 11 logements pour l'OAP Faïsses-Etang, sans compter l'OAP pôle services).

Observation : il convient que les chiffres du rapport de présentation soient en cohérence avec les chiffres relatifs à la production de logements dans les OAP. Sur la base des chiffres au niveau des OAP, le projet de PLU prévoit 65 logements en extension sans compter les logements qui seront produits au niveau des OAP Rabelais et pôle de services (résidences seniors). Le PLU ne démontre pas suffisamment les possibilités de réinvestissement urbain, notamment la réhabilitation de dents creuses. Le projet de PLU doit préciser le nombre de logements prévus au niveau de l'OAP pôle de services et expliquer la non-atteinte de l'objectif de 30 % de réinvestissement urbain.

Le SCoT du Biterrois identifie Abeilhan comme un pôle local et à ce titre, le DOO stipule un objectif de 30 % de réinvestissement urbain en matière de production de logements.

1.2 Evaluation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (ENAF)

Pour la production des 65 logements en extension, le PLU prévoit la consommation de 3,75 hectares d'ENAF au niveau des OAP Rabelais, Castel, Faïsses, Estang et une partie dans le secteur du pôle services. La densité prévue, sans compter les logements qui seront créés dans l'OAP pôle de services, est de 20,5 logements par hectare, ce qui est compatible avec le SCoT du Biterrois.

Observation : Le nombre de logements de l'OAP pôle de services doit être pris en compte dans le nombre de logements total prévu par le PLU pour calculer la densité projetée. Les projets en renouvellement urbain doivent être précisés afin de tendre vers une densification de certains secteurs.

Observation : les objectifs chiffrés de consommation d'ENAF pourraient être intégrés dans un tableau synthétique pour gagner en lisibilité avec la consommation réelle d'ENAF. Ce tableau

permettrait en outre de comprendre l'écart entre la projection de logements en extension (65) affichée dans le rapport, et la somme des projections de logements dans les OAP.

1.3 Eau et assainissement

1.3.1 La ressource en eau

La compétence eau potable est assurée par le Syndicat mixte des eaux de la vallée de l'Hérault (SMEVH).

La commune est alimentée par la station de pompage des puits Boyne et Hérault à Clermont l'Hérault. Ces pompages puisent dans la nappe d'accompagnement du fleuve Hérault, en état quantitatif médiocre.

Le dossier indique un rendement pour la commune de 84 %, sans précision de l'année. De plus, sur la base de données Sispea, le rendement est de 79,9 % en 2020, 81,9 % en 2021 et de 85,3 % en 2022. Le rendement objectif fixé par le SAGE Hérault est de 75 %.

D'après les différentes données l'adéquation besoins-ressources semble assurée. Toutefois, un point d'alerte a été soulevé en réunion par le SMEVH. Un accord de principe a été donné pour 28 logements sur la période 2023-2024 pour la commune, malgré un risque futur sur l'eau potable.

Réserve : il est nécessaire de retravailler l'adéquation besoins-ressources avec le SMEVH.

Le PLU n'indique à ce sujet aucun indicateur de suivi de la ressource en eau. Cet élément est essentiel pour garantir de l'eau à chaque habitant de la commune.

Recommandation : le PLU n'est pas assez prescriptif sur les mesures de gestion de la ressource en eau. La gestion raisonnée et économe doit être plus détaillée, ainsi que la pérennisation de l'exploitation de la ressource. Le dossier ne mentionne aucune mesure portant sur l'eau potable.

1.3.2 Assainissement

La compétence assainissement est assurée en régie directe par la CCAM.

La station de traitement des eaux usées a été réhabilitée en 2021 et livrée en 2022, pour permettre de traiter une charge de 2000 EH.

Le PLU se base sur les données d'autosurveillance de 2023 pour présumer de la conformité de la station. Or, ces données n'ont pas encore été validées par le service police de l'eau, et l'année d'autosurveillance n'est pas terminée. Les données de 2022 indiquaient une nouvelle non-conformité sur les paramètres phosphore et ammonium.

En outre, le document se base sur une estimation des habitants raccordés à la station pour estimer une marge d'entrants disponible d'environ 200EH. La variation des charges n'est pas uniquement liée aux habitations raccordées. En 2021 la charge maximale enregistrée était de 2133 EH. En 2022 la charge était de 1577 EH.

Réserve : le PLU ne comporte pas d'annexe sanitaire. Afin de pouvoir prévoir les zones à raccorder à la station et celles qui seront en assainissement non collectif, il est important de préciser ce zonage dans le PLU même si le schéma directeur d'assainissement intercommunal en cours d'élaboration le modifiera par la suite.

Cinq systèmes d'assainissement non collectif (ANC) sont répertoriés sur le territoire, correspondant à environ 20 habitants. Les indicateurs de suivi doivent prendre en compte le suivi des non-conformités de ces systèmes. De plus, toute non-conformité doit faire l'objet d'un suivi par la CCAM pour limiter les pollutions du milieu.

1.3.3 Gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques

Plusieurs masses d'eaux souterraines, non répertoriées par le PLU, sont présentes sur le territoire :

- FRDG311 : alluvions de l'Hérault, en bon état chimique et en état quantitatif médiocre,
- FRDG510: formations tertiaires et crétaées du bassin de Béziers-Pézenas, en état chimique médiocre et bon état quantitatif

Une seule masse d'eau suivie par le SDAGE est présente sur le territoire : FRDR162 la Thongue, en bon état chimique mais en état écologique médiocre.

La ripisylve de la Thongue est répertoriée comme zone humide. Un nouvel inventaire des zones humides serait en cours, le dernier datant de 2006.

La protection de ces zones est une obligation en vertu de l'article L211-1-1 du code de l'environnement.

Il est rappelé que le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 approuvé le 21 mars 2022 prescrit dans son orientation 5A04 que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée par la désimperméabilisation de secteurs déjà imperméabilisés, à hauteur de 150 % du territoire du SCoT.

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

Le règlement prévoit l'interdiction sur la ripisylve de la Thongue d'occuper le sol ou de faire des aménagements compromettant la qualité de la zone. Y sont autorisés certains aménagements ne portant pas atteinte à leur préservation et les installations d'intérêt général.

Recommandation : il serait opportun de limiter au maximum la présence du public dans la zone afin d'éviter toute dégradation autre que celles propres aux aménagements.

Recommandation : il serait opportun de préconiser dans le règlement une infiltration à la parcelle dès que cela est possible.

1.4 Biodiversité

Le territoire communal est concerné par quatre unités paysagères : la plaine urbanisée, rivière de la Thongue, les reliefs et la plaine agricole ; les surfaces agricoles y occupent une place prépondérante (85,5% de la superficie de la commune en vignobles et 7% occupée par le tissu urbain). La commune d'Abeilhan n'est concernée par aucun site Natura 2000, site protégé réglementairement (sites inscrits, sites classés, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope), ni par aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Toutefois, l'aire d'étude est située au sein de plusieurs plans nationaux d'action (PNA) « chiroptères », « faucon crécerelle », « lézard ocellé », « outarde canepetière (domaine restreint, élargi) » et d'un réservoir de biodiversité constitué par la ripisylve de la Thongue. Dans un rayon de 1 à 6 km, sont recensés les zonages suivants :

- site Natura 2000 « ZSC Aqueduc de Pézenas », - site inscrit « Parc de Montpezat (Pézenas) »
- PNA « sistude d'Europe, pie-grièche méridionale »,

- Corridor écologique.

Le PLU fait un état des lieux de la biodiversité sur la base de différents inventaires réalisés dans les années 2011 et 2017 et les prospections naturalistes effectuées sur la commune concluent à une absence d'espèce végétale protégée ou patrimoniale. Par contre, des enjeux régionaux forts à très forts sont constatés sur les espèces faunistiques (lézard ocellé, circaète Jean-le-Blanc, oedicnème criard, outarde canepetière, pie grièche à tête rousse) et sur les réservoirs de biodiversité, notamment la Thongue et sa ripisylve, qui constituent une zone d'alimentation, de refuge ou de nidification pour de nombreuses espèces (diane, guêpier d'Europe, demoiselle). Les milieux agricoles et naturels (vignes, friches) ainsi que la présence de différentes strates (arbustive, herbacée, grimpante) constituent une continuité écologique favorable à de nombreuses espèces (oiseaux, chiroptères, reptiles, insectes).

L'étude considère les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la faune patrimoniale comme importantes, particulièrement dans les secteurs de « Castel, Les Faïsses et Estang » en raison de la présence potentielle de reptiles (lézard ocellé, psalmmodrome algire, couleuvre de Montpellier, seps strié) et d'oiseaux (pie grièche à tête rousse, linotte mélodieuse). Les impacts sont jugés faibles à modérés sur la flore et les habitats naturels. Aussi, afin de limiter l'étendue de ces impacts sur l'environnement, cinq mesures de réduction sont proposées (protection réglementaire de continuité écologique, plantation d'espèces adaptées et autochtones pour la trame végétale, limitation de la pollution lumineuse, adaptation du calendrier des travaux, suivi du chantier par un expert écologue).

Réserve : la nécessité ou non d'une compensation environnementale n'est pas définie dans l'évaluation mais devra faire l'objet d'une étude réglementaire spécifique.

L'étude réalisée ne permet pas d'assurer une bonne prise en compte dans les zones constructibles de l'ensemble des enjeux environnementaux (incidences potentielles, impacts directs / indirects, impacts résiduels, sur les habitats naturels, la flore et la faune) puisqu'elle est basée sur des inventaires datant de 2011 et 2017. Seules des mesures d'évitement et de réduction sont envisagées, mais elles ne sont pas suffisamment détaillées et l'absence d'information sur les impacts résiduels et les effets cumulés du projet est regrettable. Par ailleurs, les éléments contenus dans ce dossier ne permettent donc pas de garantir l'absence d'impact sur la faune, la flore et les habitats naturels.

Réserve : le porteur de projet devra fournir un inventaire plus récent afin de permettre une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux par rapport aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui devront être proposées et intégrées au projet communal.

Le projet de PLU ne prévoit pas l'identification et donc le classement d'espace boisé classé. Le SCoT prescrit la protection des espaces boisés les plus significatifs.

Réserve : des espaces boisés doivent être identifiés, notamment au niveau de l'OAP Rabelais.

Réserve : le PLU doit être modifié pour être plus précis sur les changements de destination projetés.

1.5 Les risques

1.5.1 Le risque d'inondation

Prise en compte de la connaissance disponible

Les risques d'inondation auxquels la commune d'Abeilhan est exposée sont bien décrits dans le dossier. Le PPRI est correctement annexé au PLU.

L'AZI (Atlas des Zones Inondables) majore localement le PPRI, en zone non urbanisée et doit être cité, d'autant que le PLU prévoit des changements de destination. Il correspond au lit majeur susceptible d'être inondé par une crue supérieure à la crue de référence du PPRI (la crue centennale), aussi qualifiée de crue exceptionnelle. Des mesures préventives limitées sont préconisées dans cette zone.

Il aurait été opportun, dans le souci d'une meilleure prévention, de cartographier également l'AZI, assimilable à l'enveloppe de la crue exceptionnelle majorant le PPRI, et associée à des mesures de prévention limitées.

Le dossier pourrait utilement préciser que le document réglementaire le plus contraignant prévaut en cas de contradiction entre le PPRI et le PLU.

L'enveloppe de l'AZI pourrait être associée à des prescriptions préventives complémentaires.

Selon les principes de prévention de l'État : remblais interdits, constructibilité avec rehaussement des planchers (30 cm au-dessus du terrain naturel) sauf les établissements vulnérables (jeunes, personnes âgées, établissements de soin) et stratégiques (nécessaires à la gestion de crise). Le zonage du PPRI (ou l'enveloppe inondable) est reporté sur le zonage du PLU. Le PLU classe correctement les espaces inondables essentiellement en zones inconstructibles en N ou A.

Autres thématiques relatives au risque d'inondation

La gestion du ruissellement pluvial

La gestion du ruissellement est affichée comme l'un des objectifs du PLU. Si le ruissellement pluvial génère des situations de risque importantes (écoulements concentrés rapides, zones de stockage, etc.), il convient de vérifier si les mesures de gestion pluviale intégrées au PLU (compensation à l'imperméabilisation) sont suffisantes. Le cas échéant, des mesures préventives complémentaires devraient être prévues dans les zones impactées : transparence des clôtures, sens d'implantation des bâtiments, etc. pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité des secteurs les plus exposés pour des pluies fortes.

1.5.2 - Le risque feu de forêt

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

Observation : le PLU aurait pu utilement intégrer une prescription préventive d'entretien de la végétation pour les franges urbaines exposées à l'aléa (la commune n'étant pas soumise à OLD).

1.5.3 - Le risque mouvement de terrain (chute de blocs, glissement, effondrement, retrait gonflement des argiles).

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

Le risque retrait-gonflement des argiles est mentionné dans le dossier. NB: La dénomination exacte est « niveau d'exposition fort ou moyen » (voir <https://www.georisques.gouv.fr>)

Le guide construire en terrain argileux — Réglementation et bonnes pratiques pourrait être mentionné (disponible sur le site Internet Géorisques à l'adresse : <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/mouvement-de-terrain#summary-target-2>)

Ce niveau de risque global à l'échelle communale a été qualifié par le BRGM au regard de la superficie pondérée impactée par chaque classe de susceptibilité. Il traduit la prégnance de la problématique sur chaque commune — quand bien même aucun sinistre n'aurait été répertorié sur le territoire communal (voir inventaire des sinistres sous :

<https://www.georisques.gouv.fr/acceler-la-carte-interactive-aux-bases-de-donnees-et-lapi>).

En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du 22 mai 2019 a créé une section du code de la construction et de l'habitation (art. R.132-3 et suivants) consacrée à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (risque RGA). L'objectif est de réduire le nombre de sinistres en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones les plus exposées. Un zonage réglementaire défini par arrêté ministériel identifie les zones d'exposition moyenne et forte où s'appliquent les nouvelles dispositions depuis le 1er janvier 2020 (voir <https://www.georisques.gouv.fr>).

2 – Analyse des pièces constitutives du dossier

2.1 - Le rapport de présentation

Le rapport de présentation ne fait pas mention de l'identification et de la prise en compte de l'amendement Dupont. Or, cette disposition concerne les projets « pôle de services » et « Etang ».

Réserve : le rapport de présentation doit mentionner et traiter l'amendement Dupont sur les projets concernés.

Les indicateurs permettant le suivi et l'évaluation du PLU d'Abeilhan doivent être plus exhaustifs et prendre en compte l'article L.101-2 du code de l'urbanisme dans sa globalité et le reproduire en intégralité (page 181), comme la part de renouvellement urbain, la part d'inclusivité, etc. Un état « zéro » doit également être défini dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs de suivi. Des indicateurs de suivi pour la ressource en eau doivent être apparents.

Réserve : un état « zéro » des données servant de base aux indicateurs doit être défini et indiqué (état zéro au stade de l'approbation).

2.2 Le PADD

Le PADD mentionne des orientations relatives à l'amélioration des déplacements, notamment pour les liaisons avec les nouveaux quartiers (alternatives à la voiture, déplacements doux...). Ces orientations prévoient des aménagements en prolongement des voiries existantes mais ne mentionne pas l'intégration paysagère et ne détaille pas la sécurisation de ces cheminements. Pour l'OAP « pôle de services », ayant vocation à accueillir des publics vulnérables et peu mobiles, l'orientation n'évoque pas de liaisons par transports en commun.

Observation : pour améliorer la qualité du document, l'intégration de ces éléments sur la mobilité serait souhaitable.

2.3 Les OAP :

Différentes OAP sont prévues par le PLU d'Abeilhan :

- l'OAP « Rabelais » se classe en zone I-AU1 du PLU pour la réalisation d'un programme d'habitat dans une opération d'ensemble et s'étend sur 1,7 hectares, dont 1,4 hectares d'habitat et 0,3 hectare dédié au maintien de la nature en ville et à la création d'un espace détente. L'OAP prévoit 20 logements à l'hectare, soit 28 logements au minimum ;
- l'OAP « Castel » se place en zone I-AU2 du PLU pour la réalisation d'un programme d'habitat dans une opération d'aménagement d'ensemble et s'étend sur 1,46 hectares pour une densité de 23 logements par hectare à minima, soit un objectif de 39 logements ;
- l'OAP « pôle de services » se situe en zone I-Aups du PLU pour la réalisation « d'une structure d'hébergement » (résidence ou foyer avec service), d'« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », de « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et d'« activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et s'étend sur 0,6 hectare sans prévoir de densité minimale. Le SCoT du Biterrois prévoit le développement des activités de santé notamment en centre-ville de façon préférentielle. La création du « pôle de services » étire la forme urbaine, la justification de la compatibilité de l'OAP avec le SCoT doit donc être démontrée en expliquant que ce pôle ne peut pas être intégré au sein de la tâche urbaine existante. Un schéma complété en termes de traitement paysager doit être prévu selon le SCoT, car ce secteur se situe en entrée de ville. Le cheminement doux en projet le long de la RD146 pourrait ainsi être déplacé pour éviter au maximum les nuisances et les dangers dus à cette route ;
- l'OAP « Faïsses » et « Estang » se situent en zone I-AU3 du PLU pour la réalisation d'un programme d'habitat dans une opération d'aménagement d'ensemble et s'étendent respectivement sur 0,25 hectare et sur 0,45 hectare pour une densité de 15 logements/ha , soit 11 logements.

Remarques communes à tout ou partie des OAP

Les OAP doivent respecter les distances minimales prévues entre les habitations et les exploitations agricoles, compte tenu des risques de nuisances liés à ces activités, surtout en ce qui concerne l'accueil de populations vulnérables (OAP « pôle de services »).

L'accès aux réseaux collectifs et non-collectifs doit être défini au sein des OAP.

Des possibilités de compensation plus importantes pourraient être prévues pour chaque OAP, car les enjeux identifiés ne sont pas suffisamment pris en compte.

L'amendement Dupont n'est pas pris en compte dans les OAP « pôle de services » et « Estang ».

Réserve : l'OAP « pôle de services » doit mieux intégrer les enjeux paysagers, de distances avec la RD146 (amendement Dupont), avec les activités agricoles et de transport, et de desserte en transports en commun.

2.4 Le règlement écrit du PLU :

Toutes les constructions doivent être conditionnées à une capacité suffisante en termes de réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité en toute zone.

Le règlement de chaque zone du PLU devrait établir un cadre précis pour l'installation et de l'intégration des énergies renouvelables dans la mesure où le PADD prévoit un « développement maîtrisé des énergies renouvelables ».

Les annexes et extensions doivent être limitées au niveau de leur surface de plancher selon un double encadrement qui se constitue de leur emprise vis-à-vis du bâtiment principal.

Le stationnement doit être mieux encadré en zones A et N du règlement du PLU, car les possibilités sont trop larges et aucune limite n'est donnée.

En zone Nj (N « jardins ») le tableau synthétique ne correspond pas au reste du règlement. Il faut mettre en cohérence ces éléments en ce qui concerne les abris de jardin. Cette observation concerne également la zone agricole (A) s'agissant des bâtiments de restauration.

Le règlement de la zone agricole (A) n'encadre pas suffisamment les constructions et les changements de destination, en particulier au regard des annexes (piscines, etc.). Seules les piscines situées à proximité immédiate de la construction d'habitation nécessaire à l'activité agricole et formant avec elle un même ensemble architectural peuvent être autorisées et non celles autour des bâtiments à vocation de « restauration ou de tourisme ». La liste des interdictions doit être complétée. En effet, seule « la création de tout nouveau logement non nécessaire à l'activité » est interdite en toute zone A, alors qu'il faut écrire que : « la création de toute construction, installation, aménagement, annexe non nécessaire à l'activité agricole est interdite en toute zone ».

Réserve : le règlement de la zone A concernant les nouveaux bâtiments doit être rédigée de manière à éviter le mitage en précisant la condition de nécessité des constructions et des annexes vis-à-vis de l'activité agricole.

2.5 Les annexes :

Les annexes au PLU doivent notamment être complétées par une annexe sanitaire, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement (schéma directeur d'assainissement d'Abeilhan de 2011 et schéma directeur d'assainissement de la communauté de communes des Avant-Monts), des documents d'information, des recommandations architecturales, paysagères, l'AZI notamment, ainsi que tout document identifié dans les conditions des articles L.151-43 et suivants et R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme. Le guide « construire en terrain argileux » pourrait être annexé (<https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/mouvement-de-terrain#summary-target-2>).

2.6 La cohérence entre les différentes pièces du PLU :

Le PADD prévoit des aménagements numériques qui ne sont pas repris au sein du règlement écrit et des mesures doivent apparaître pour que les pièces du PLU soient cohérentes.

Réserve : un zonage Npv apparaît sur le règlement graphique du PLU, mais est inexistant dans le règlement écrit, il convient de mettre ces deux documents en cohérence.

19 MARS 2024



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service agriculture forêt**

Montpellier, le 6 mars 2024

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

M. le Président,

Le projet de révision générale du PLU de la commune d'Abeilhan 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 16 janvier 2024, a émis un avis favorable par quatorze voix pour (unanimité) avec deux réserves.

Les éléments de motivation de l'avis favorable sont les suivants :

- la consommation d'espace naturel et forestier est de 4,4 ha et elle se fait de manière cohérente pour les secteurs d'extension urbaine et en dents creuses sur le secteur Rabelais ;
- les extensions et annexes de logements en zone A ne devraient pas nuire à la préservation des espaces agricoles et naturels et ne pas perturber les exploitations agricoles existantes ;
- le règlement prévoit des conditions strictes d'encadrement de ces extensions permettant de limiter la consommation foncière.

**M. Le Président de la Communauté de
communes les Avant-Monts
ZAE l'Audacieuse
34480 MAGALAS**

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

Toutefois, la commission émet deux réserves sur ce projet de révision du PLU :

- le PLU ne prend pas en compte les zones humides et les ripisylves qui ont pourtant fait l'objet d'études et d'inventaires (notamment « EPTB »). Des outils existent au sein de la planification urbaine (espaces boisés classés, zonage spécifique dans la zone N, protection au titre du code de l'urbanisme L113-29 ou L151-7,...) ou du code de l'environnement.

- le double encadrement des extensions et annexes de logements en zone A doit être privilégié dans la mesure où il limite et encadre strictement ces possibilités d'extension et ce en toute transparence et en toute clarté pour les pétitionnaires. Dans le cas d'espèce, la limite de 150 m² maximum de surface de plancher existante pour bénéficier des possibilités d'extensions n'est pas suffisante et ne constitue pas l'outil choisi par cette commission et par la doctrine départementale.

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, M. le Président, en mes sentiments les meilleurs.

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



Fabrice LEVASSORT



**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 plan local d'urbanisme de la commune d'Abeilhan (Hérault)

N°Saisine : 2023-012495

N°MRAe : 2024AO14

Avis émis le 25 janvier 2024

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 08 novembre 2023, l'autorité environnementale a été saisie par le président de la communauté de communes des Avant-Monts, pour avis, sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Abeilhan (Hérault).

L'avis est rendu dans un délai de 3 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 date du 25 janvier 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Philippe Chamaret, Christophe Conan, Philippe Junquet, Jean-Michel Salles, Bertrand Schatz, Florent Tarrisse, Marc Tisseire, et Annie Viu..

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres 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 9 novembre 2023.

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

SYNTHÈSE

La communauté de communes Les Avant-Monts (Hérault) présente l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Abeilhan qui fait l'objet d'une dynamique d'augmentation démographique. Identifiée à l'échelle du SCoT comme d'un niveau rural, son projet de développement nécessite néanmoins d'être examiné à l'aune de ce positionnement et des enjeux environnementaux pertinents.

La MRAe considère que la démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie car elle n'aborde pas toutes les thématiques de manière suffisante et ne décline pas correctement la démarche « éviter, réduire, compenser » sur les enjeux identifiés.

La présentation de la consommation d'espace manque de transparence, et l'objectif de modération n'est pas démontré.

Pour ce qui concerne la biodiversité, des compléments significatifs sont attendus, basés sur des analyses plus approfondies, démontrant l'évitement des choix les plus défavorables. Les sujets relatifs à l'eau potable et à l'assainissement notamment, doivent être revus. Tous ces enjeux sont de nature à réinterroger les choix d'urbanisation, et ne sont pourtant pas analysés au regard de solutions alternatives, ni toujours déclinés en séquence « éviter, réduire, compenser ».

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

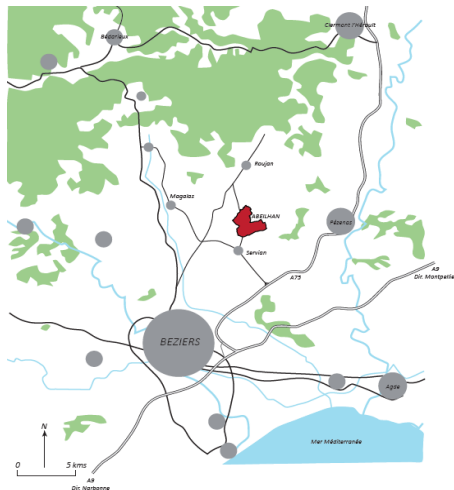
L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Abeilhan a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis, intitulé indûment « révision du POS » alors que ce document est caduc depuis le 31 décembre 2015², fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe³.

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation du territoire et du projet

Abeilhan fait partie de la communauté de communes Les Avant-Monts (Hérault), qui conduit la présente procédure d'élaboration du PLU. Située à environ 16 km au nord-est de Béziers et 12 km à l'ouest de Pézenas, elle fait partie de la première couronne du pôle urbain de Béziers. La population, de 1 805 habitants en 2020, fait l'objet d'une dynamique importante de développement : entre 2014 et 2020, elle a augmenté en moyenne de 1,61 % par an (population municipale – INSEE).



Plan de situation, extrait du rapport de présentation

Située dans la plaine languedocienne, entre le littoral et les premiers contreforts du massif central, la commune, desservie par la RD146, est à 7,5 km de l'échangeur autoroutier de l'autoroute A75. Le village s'est d'abord implanté sur un petit relief avant de se développer au pied de la colline. Les parties urbanisées, relativement agglomérées, laissent place à de vastes espaces agricoles ouverts et semi-ouverts qui occupent 90 % du territoire, avec une majorité de vignes. Les milieux naturels faiblement représentés présentent un fort intérêt écologique, avec notamment des zones de friches, des zones humides et la ripisylve de « *la Thongue* », affluent

2 Article L.174-1 du code de l'urbanisme : « *Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application du titre V du présent livre, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date, sous réserve des dispositions des articles L. 174-2 à L. 174-5 (...).* ».

3 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

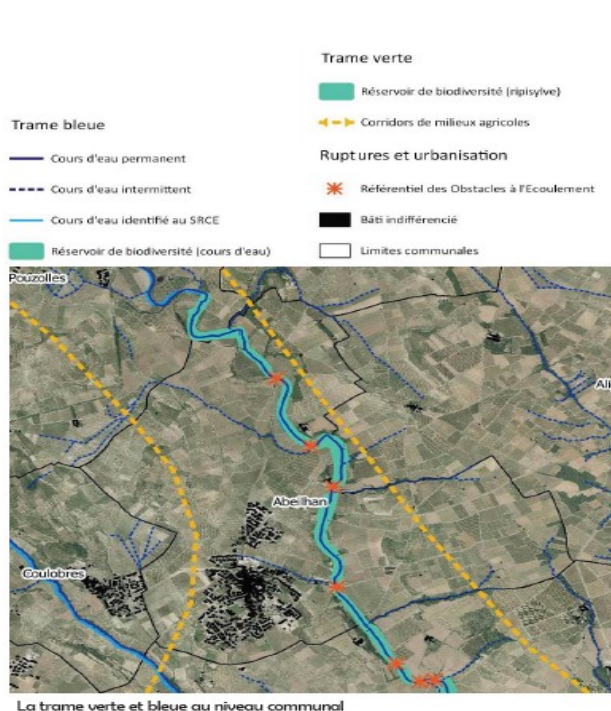
de l'Hérault, qui constitue un réservoir majeur de biodiversité, ainsi qu'une trame bleue et turquoise. Contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation, la commune est concernée par des plans nationaux d'action (PNA) visant à protéger des espèces menacées et protégées : les PNA Lézard Ocellé (présent sur les friches et autres milieux ouverts), l'Outarde (domaine vital) et Faucon crécerellette, dont le domaine vital concerne une large partie est du territoire communal. Il ne faut pas oublier non plus le PNA chiroptères et ceux sans périmètre comme le PNA des plantes messicoles et le plan pollinisateurs.

Soumise à un climat méditerranéen, la commune est marquée par des sécheresses qui se sont accentuées ces dernières années avec un épisode particulièrement sévère en 2022, et s'étalent désormais au-delà de la période estivale. Le territoire connaît aussi des orages parfois très violents (épisodes de type cévenol). Le risque inondation résulte du ruissellement et du débordement des cours d'eau, en partie appréhendé par le plan de prévention des risques inondations (PPRI), « Bassin versant de la Thongue », approuvé le 24 juillet 2003.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023, après un avis rendu par la MRAe le 12 avril 2022⁴. A l'échelle du SCoT, la commune d'Abeilhan est un « pôle local » qui correspond au niveau le plus rural du SCoT, situé en dehors des pôles de développement et axes de rabattement identifiés pour un développement prioritaire.

Le projet présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU s'articule autour de quatre axes majeurs :

- **Axe 1 « Préserver les paysages, l'environnement naturel et la qualité de vie »** ; la protection de « la Thongue » constitue un enjeu majeur pour la commune, qui entend également renforcer la nature en ville et préserver les richesses naturelles et paysagères ;



- **Axe 2 « Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement équilibré du village »**. Avec une ambition d'accueillir environ 180 nouveaux habitants permanents d'ici 10 ans (augmentation moyenne annuelle de 1,1%), la commune prévoit de compter 2 000 habitants à échéance du PLU. 115 logements seraient nécessaires pour répondre aux besoins des nouveaux habitants ainsi qu'à la diminution programmée de la taille des ménages, nécessitant un besoin foncier de 3,8 ha (dont 2,4 ha en extension urbaine). La commune souhaite aussi développer un pôle d'équipements publics et de services (incluant une résidence dédiée aux seniors et des activités médicales et paramédicales ou de service à la personne), sur 0,6 ha d'extension urbaine. La consommation d'espaces naturels et agricoles prévisionnelle totale de 4,4 ha serait ainsi en forte diminution au regard de l'étalement urbain observé précédemment (18.8 ha en 16 ans).
- **Axe 3 « Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités »** ; un maillage des liaisons optimisant la circulation dans les nouveaux quartiers est notamment prévu ;

4 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022_10136_avis_rev_scot_biterrois_projet_dreal-vmrae.pdf

- Axe 4 « Renforcer l'attractivité économique et pérenniser l'agriculture », notamment par un soutien aux activités et un renforcement de la dynamique touristique.

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe pour ce projet de PLUi concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte du risque inondation ;
- la prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique et au climat ;
- la prise en compte de la santé humaine.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale doit être conduite selon une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet de document au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrit dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme⁵. Elle doit s'inscrire dans un ensemble hiérarchisé de planifications et de projets d'urbanisme devant, chacun à son niveau, prendre en compte les questions environnementales à la bonne échelle. Tel n'est pas tout à fait le cas ici.

Les choix opérés par le PLU d'Abeilhan ne sont pas justifiés au regard des solutions de substitution raisonnables : sur les grands choix structurants comme le scénario démographique et le besoin d'extension foncière, qui risquent d'impacter notablement des enjeux environnementaux (cf infra), aucune analyse de solution alternative n'est présentée. De la même manière, sur les secteurs de développement présentant des sensibilités environnementales importantes, il est essentiel d'explicitier les raisons des choix de ces sites en présentant d'autres alternatives envisageables.

L'état initial n'identifie ni ne décrit « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan » : secteurs de développement de l'urbanisation dans et hors trame urbaine, et emplacement réservé prévu en élargissement du chemin de « La Baraquette » de 4 à 6 m, reliant le bourg à « la Thongue ». Il ne permet donc pas de guider le projet, pour éviter les secteurs les plus sensibles *a priori*, au moins au vu des habitats et milieux présents. Le rapport de présentation mentionne une journée d'analyse terrain sur l'ensemble de la commune, sans décrire les secteurs amenés à être impactés et les enjeux potentiels. Le Lézard ocellé, espèce protégée à très fort enjeu régional, menacé au niveau européen et mondial, ou encore le Tarier pâtre, espèce quasi menacée à l'échelle nationale, et menacée classée vulnérable à l'échelle régionale, ont notamment été identifiés au sud du bourg, dans le cadre de l'étude d'impact du projet de ZAC « Utopia », qui a depuis été abandonné ; mais leur présence potentielle ou celle d'autres espèces ou milieux d'intérêt sur d'autres secteurs de projets ne sont pas recherchées.

L'analyse des incidences, fondée sur un état initial insuffisant, ne peut donc être correctement menée sur les secteurs que la mise en œuvre du PLU risque d'impacter.

Les mesures consistant à « éviter, réduire, compenser » (ERC) ne peuvent être convenablement déclinées, du fait d'une insuffisante caractérisation de l'état initial et des incidences. S'il est possible de constater que les secteurs connus pour leurs enjeux environnementaux sont globalement évités (zones inondables, humides, ripisylve de « la Thongue », zones d'inventaires naturalistes absentes sur le territoire communal...), les incidences sur de nombreuses thématiques n'ont pas été appréhendées et ne peuvent par conséquent être déclinées en mesures ERC : sur les fonctionnalités écologiques et la fonctionnalité des sols, sur la ressource en eau, les émissions de gaz à effet de serre... Les mesures ERC révèlent aussi d'importants problèmes méthodologiques :

- des enjeux environnementaux pourtant bien identifiés ne donnent pas lieu à déclinaison de la démarche ERC : comme cela sera développé plus bas à propos de la disponibilité de la ressource en eau, alors

5 Le maître d'ouvrage pourra utilement se reporter au guide de référence sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et à ses nombreuses fiches thématiques. Commissariat général au développement durable, 2019, éd. Théma : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9matiques%20-%20Guide%20de%20l'%E2%80%99%C3%A9valuation%20environnementale%20des%20documents%20d'%E2%80%99urbanisme.pdf>

même que la capacité du territoire à faire face aux besoins après 2030 n'est pas garantie, le PLU prévoit un développement démographique et d'activités non lié aux capacités ;

- le PLU maintient sans explications trois zones AU présentant des « enjeux écologiques potentiels non négligeables » sur les secteurs de « Castel », « Les Faïsses » et « Chemin de Coulobres », avec des friches favorables à plusieurs espèces à enjeu modéré à fort. Sans rechercher l'évitement, le rapport préconise des mesures de réduction d'incidences en recommandant un planning des futurs travaux (liste de travaux ne devant se dérouler qu'entre le 15 août et le 15 novembre) ainsi que l'accompagnement des travaux par un expert écologue⁶ : ces mesures ne peuvent pas être reprises dans un document d'urbanisme, et ne le sont d'ailleurs pas dans le règlement écrit. En confondant ainsi les mesures ERC relevant du PLU et celles relevant du niveau projet, le PLU ne joue pas suffisamment son rôle dans la prise en compte de l'enjeu environnemental⁷. La bonne prise en compte de l'environnement n'est pas démontrée.

La MRAe recommande de réaliser des inventaires et analyses proportionnées aux enjeux éventuels pour qualifier la biodiversité sur les zones de développement urbain, et sur l'élargissement du chemin communal. Elle recommande de compléter l'état initial pour identifier clairement les enjeux environnementaux pertinents attachés à ces choix de développement. Elle recommande de reprendre sur cette base l'analyse des incidences et l'application des mesures d'évitement en démontrant, après examen des solutions alternatives des choix susceptibles d'impacter l'environnement, que le projet de PLU constitue un choix de moindre impact. Elle rappelle qu'en cas d'enjeux environnementaux importants, l'évitement strict doit être privilégié, et recommande à ce titre de reclasser en zone naturelle ou agricole les secteurs à enjeux.

L'analyse de l'articulation du PLU avec les plans et programmes de niveau supérieur ne montre pas comment il s'inscrit dans certaines de ces politiques publiques. Au-delà de la simple analyse de compatibilité, la bonne articulation avec ces objectifs supra-communaux reste à démontrer, notamment au regard :

- du document d'orientations et d'objectifs du SCoT : la préservation des espèces et habitats protégées, tout particulièrement « les espèces et habitats à l'origine d'une protection réglementaire (...). De même, ceux à l'origine d'un plan national d'action doivent être pris en compte » (objectif A3.1) ; de l'objectif de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre (objectif B3.1) ; de l'objectif de vigilance sur la ressource en eau, demandant de « conditionner les nouveaux projets d'aménagements à la disponibilité de la ressource en eau » (objectif B5.2) ; la priorisation de l'infiltration des eaux pluviales (objectif B7).
- des objectifs locaux et nationaux de réduction de la consommation d'espace (cf infra).

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'articulation du PLU avec les plans et programmes de niveaux supérieurs, en particulier le SCoT du Bittois.

Le résumé non technique, situé en page 310 du rapport de présentation, n'est pas facilement accessible au public, alors qu'il s'agit de son objectif principal. Son contenu uniquement textuel reprend sur 6 pages les conclusions de l'évaluation environnementale sans permettre d'en comprendre la signification.

La MRAe rappelle que le résumé non technique constitue un document essentiel pour la bonne appropriation de l'évaluation environnementale par le public. Elle recommande par conséquent d'en faire un document indépendant du rapport d'évaluation environnementale pour faciliter son accessibilité. Elle recommande également de le doter d'illustrations adéquates et de le réécrire dans un objectif de lisibilité, après avoir complété l'évaluation environnementale comme demandé par ailleurs.

6 Rapport de présentation, p.304, 315 et 316.

7 La collectivité pourra utilement se reporter au guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et à ses nombreuses fiches thématiques. Commissariat général au développement durable, 2019, éd. Théma : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9ma%20-%20Guide%20de%20l%27%C3%A9valuation%20environnementale%20des%20documents%20d%27urbanisme.pdf>

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 La maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent l'un des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et comportent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. Au demeurant, la loi « *Climat et résilience* » du 22 août 2021, complétée par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, rappelle l'urgence d'accomplir des progrès conséquents en la matière et prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, que le rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021. Les orientations régionales vont dans le même sens avec l'objectif « *zéro artificialisation nette* » dès 2040 posé par le SRADDET Occitanie⁸.

Le rapport de présentation indique qu'entre 2012 et 2022, « *au cours des 10 dernières années, le village s'est peu agrandi : de 0.9 ha seulement sur des espaces résiduels* », l'essentiel de l'urbanisation s'étant réalisée dans des lotissements autorisés antérieurement et situés dans l'enveloppe urbaine, sans augmenter la consommation d'espace de référence. C'est pourquoi, pour montrer que le PLU entend réduire la consommation d'espace par rapport au passé, le rapport de présentation choisit une autre période de référence : entre 2006 et 2012, la tâche urbaine s'est agrandie de 18,8 ha, au regard desquels le nouveau projet entend démontrer sa modération⁹. A titre de comparaison, le portail national de l'artificialisation indique qu'entre 2011 et 2021, période de référence pour l'application de la « *Loi Climat et Résilience* », 3,6 ha d'espaces agricoles et naturels ont été prélevés sur la commune d'Abeilhan, mais selon d'autres modalités de calcul allant au-delà de la seule extension de la tâche urbaine¹⁰.

La consommation totale planifiée par le projet de PLU n'est pas connue, en raison d'une présentation incomplète de l'ensemble des surfaces concernées.

La superficie prévue en consommation d'espace, mentionnée dans le rapport de présentation, serait de 4,4 ha pour l'habitat et les activités et équipements, dont 3 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Cette prévision, en très forte augmentation au regard de la décennie passée, ne démontre pas la modération, ni l'inscription dans les perspectives de réduction souhaitées au plan local et national. Les choix démographiques et de développement qui sous-tendent ce besoin foncier ne sont pas analysés au regard de solutions alternatives plus conformes au statut de « *village* »¹¹ à l'échelle du SCoT, et de justifier son choix au regard des incidences comparées de ces scénarios sur l'environnement (notamment ressource en eau et assainissement, gaz à effet de serre et consommations énergétiques..., cf infra).

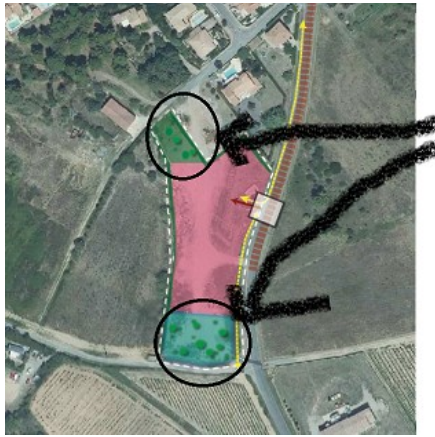
Mais la consommation d'espaces naturels et agricoles effectivement programmée dans les secteurs d'extension de l'urbanisation est en réalité encore supérieure. En effet, une partie des secteurs de développement, couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), classée « *naturelle* », comporte en réalité des aménagements faisant perdre la vocation naturelle des terrains concernés : espace vert et bassin de rétention dans l'exemple ci-dessous reproduit du secteur du « *pôle de services* », espaces verts et jeux d'enfants du secteur « *Rabelais* »....Or quel que soit le classement affecté à ce type d'équipements, la perte de vocation naturelle et agricole doit être prise en compte.

8 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022.

9 Rapport de présentation, p.290.

10 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

11 Rapport de présentation, p.18



Espaces classés en zone naturelle Ng dans le projet de PLU

- Légende :
- Résidence sénior et services
 - Principe d'accès
 - Cheminement doux
 - Carrefour
 - Lièbre verte
 - Requalification entrée de ville
 - Accompagnement végétal et paysager
 - Bassin de rétention
 - Espace vert

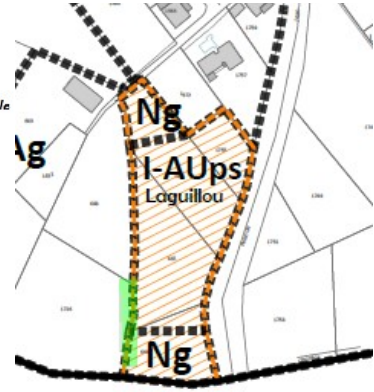


Image de gauche : extrait de l'OAP « Pôle de services » montrant le projet d'aménagement dans sa totalité – image de droite : extrait du règlement graphique de la même zone, sur lequel une partie du projet d'aménagement, classé en zone naturelle Ng, n'est, de ce fait, pas compté dans la consommation planifiée d'espace.

La MRAe recommande de reprendre la présentation de la consommation d'espace future pour compter la totalité des espaces amenés à perdre leur vocation naturelle et agricole dans le cadre du PLU. Elle recommande de réduire ces superficies pour répondre à l'objectif de modération au regard de la consommation d'espace des dix ans passés, et d'exposer aussi la manière dont le territoire entend s'inscrire dans les trajectoires nationales et locales de réduction. Elle recommande pour cela d'analyser les solutions alternatives au projet de développement, conformément au statut de village identifié par le SCoT. À défaut de démonstration probante, elle recommande de réduire ou supprimer les extensions urbaines, ou a minima d'en phaser l'ouverture pour planifier une urbanisation prioritaire dans la trame urbaine constituée.

5.2 Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

La trame verte et bleue (TVB) définie à l'échelle de la commune n'a pas été complétée par des descriptions éventuellement accompagnées de visites de terrain sur les sites d'urbanisation prévue, comme vu précédemment, ce qui conduit à une connaissance et prise en compte insuffisante de cet enjeu dans les choix d'urbanisation et de développement.

Par ailleurs l'analyse ne semble pas avoir été utilisée dans la démarche d'évaluation environnementale pour justifier des choix de secteurs de développement. Ainsi la partie du rapport de présentation qui présente la TVB communale (p.163 et suivantes) explique qu'une friche au sud de la tache urbaine est identifiée comme à maintenir car une observation du Lézard ocellé a été faite sur ce secteur en 2011, lors des études préalables au projet de ZAC Utopia abandonné depuis. Au contraire, le choix d'urbanisation qui ressort des documents graphiques identifie cette zone pour l'urbanisation, sans explication ni déclinaison de mesures ERC.

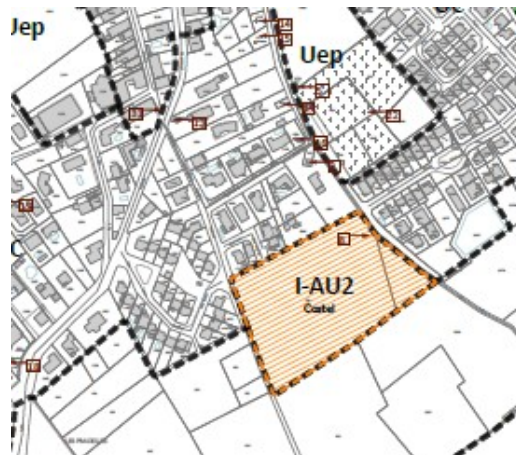
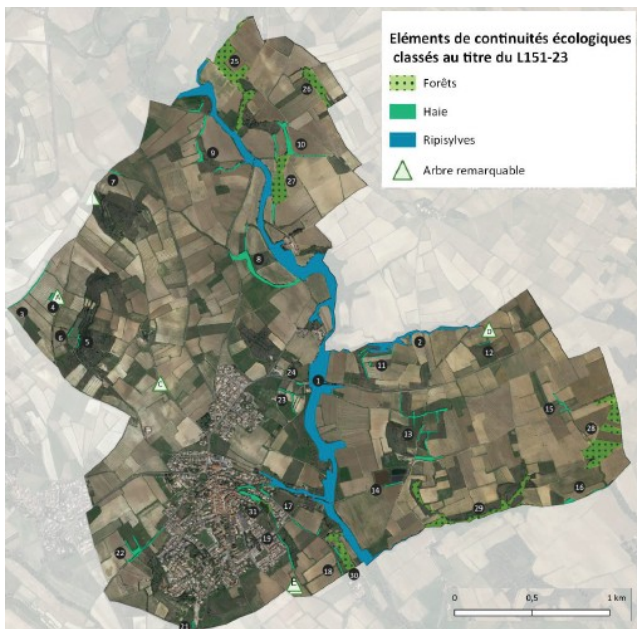


Image de gauche : carte extraite du rapport de présentation reportant le lieu d'observation du Lézard ocellé – image de droite : extrait du règlement graphique localisant une zone I-AU2 sur le secteur où l'espèce a été observée

La TVB met cependant en exergue l'intérêt écologique de la mosaïque agri-naturelle qui compose l'essentiel de l'occupation des sols, ainsi que « *la Thongue* » et sa ripisylve comme réservoir de biodiversité majeur. Les principales composantes identifiées sont préservées par un secteur protégé dans la zone naturelle (secteur Nb), lié à « *La Thongue* » et ses abords. Les éléments naturels participant aux continuités écologiques sont identifiés et préservés dans le règlement graphique et écrit, comme illustré ci-dessous, ce qui est positif. Un sous-zonage agricole protégé, identifié au titre des paysages, contribue aussi au maintien des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD entend « *maintenir et renforcer la nature en ville* ». Néanmoins les éléments végétaux préservés se limitent à la périphérie de la zone bâtie, comme le montre l'illustration ci-dessous.



Carte recensant les éléments de continuités écologiques préservés dans le règlement – rapport de présentation

La volonté de développer la nature en ville n'est pas non plus prise en compte dans les nouveaux quartiers : dans certains secteurs comme illustré ci-dessous, l'OAP prévoit simplement une haie entre la zone à urbaniser et la zone agricole, plantée d'espèces locales selon le règlement, comme seul élément en faveur de la biodiversité.



Schéma d'aménagement des secteurs d'OAP « *Les Faïsses* » et « *Estang* »

En cohérence avec l'objectif mentionné au PADD, dans un objectif de préservation de la biodiversité, mais aussi de lutte contre les îlots de chaleur urbain, les inondations, ..., les continuités écologiques du centre urbain et des nouveaux quartiers pourraient être préservées et développées. La collectivité peut pour cela se saisir des outils à sa disposition dans le code de l'urbanisme : coefficient de biotope, OAP thématique, ...

En dehors des secteurs urbanisés et des éléments identifiés pour les continuités écologiques, la majeure partie du territoire est classé en zone agricole : une partie préservée pour motifs paysagers à l'est du bourg (Ap), tout le reste en zone agricole « classique » (Ag), autorisant les constructions en lien avec l'activité agricole. Le

rapport de présentation précise qu'en zone Ag, seront ainsi autorisés au titre des installations techniques relevant de l'intérêt général « *la réalisation d'un réseau d'irrigation agricole, d'équipements pour l'alimentation en eau potable, d'une ligne électrique ou de télécommunication, l'aménagement d'une voie, d'une piste cyclable, les installations de protection des lieux habités* (de type digue, bassin écrêteur) ». La MRAe rappelle l'attention sur le risque d'incidences de ces éventuels projets, notamment sur la biodiversité (secteur faisant partie du PNA du Faucon crécerellette, voir aussi les autres espèces à PNA), la ressource en eau... , et qui, s'ils sont projetés par la collectivité, doivent être analysés et encadrés au titre de la séquence ERC.

Par ailleurs, un secteur « Npv » au nord de « *La Thongue* » est identifié sur le document graphique, en lieu et place d'une stricte préservation : ce zonage semble être une erreur, un tel zonage n'étant évoqué dans aucune autre pièce du dossier.

La MRAe recommande d'affiner et de renforcer la trame verte et bleue, notamment dans les parties urbanisées et à urbaniser. Elle recommande d'analyser plus finement les incidences environnementales des projets prévus dans la zone agricole et de les encadrer. Elle recommande de revoir le classement de la zone « Npv » qui figure au règlement graphique, en cohérence avec les autres pièces du PLU.

5.3 Préservation de la ressource en eau

Concernant la ressource en eau, enjeu important du territoire, elle doit être appréhendée dans un contexte de diminution en lien avec le changement climatique. Mais le rapport de présentation ne contient pas d'analyse claire et cohérente montrant l'adéquation du projet de territoire avec la disponibilité de la ressource. Sur la base des prévisions du schéma directeur réalisé à l'échelle du syndicat mixte des eaux de la vallée de l'Hérault, qui couvre 20 communes, le rapport indique que « le bilan besoins/ ressources sera déficitaire dès 2030 » en période estivale. Des « campagnes de recherche d'eau sur la rive droite de Cazouls d'Hérault » sont lancées, un forage réalisé « en attente des autorisations réglementaires », et deux nouveaux forages sont conseillés par l'hydrogéologue départemental. Si ces programmes peuvent apporter effectivement une ressource supplémentaire, ils ne restent qu'en l'état de perspective à l'heure actuelle. De plus la prévision d'augmentation des besoins en période estivale, sujette aux pressions les plus importantes, se fonde sur la seule évolution démographique¹², sans tenir compte des autres besoins : équipements, développement économique et touristique, agriculture (dominée ici par la vigne), risque incendie etc, et sans tenir compte de l'éventuelle augmentation des besoins actuels dans un contexte de sécheresse accrue.

L'analyse devrait également prendre en compte les risques de pollution liée à l'utilisation des produits phytosanitaires pour la culture de la vigne, qui pourrait limiter l'accès à la ressource en eau potable.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le rapport de présentation ne démontre pas l'adéquation du projet d'urbanisation à la capacité de l'ouvrage de traitement. La station d'épuration, réhabilitée en 2021, a été livrée en 2022, et dispose désormais d'une capacité de 2 000 équivalents-habitants. Au 1^{er} janvier 2023, « *la population communale permanente raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est estimée à 1 785 personnes (population communale sans les habitations des écarts)* ». Le rapport de présentation explique la nécessité de limiter le développement urbain en raison du niveau proche de la saturation de la STEP, en limite de capacité et dont le milieu récepteur (la rivière « *La Thongue* ») est saturé. Sans possibilité d'extension donc, la marge disponible sur la station d'épuration serait de « *200 équivalents-habitants* ». Mais aucun élément ne démontre l'adéquation du projet de PLU (180 nouveaux habitants environ, peut-être davantage avec la réalisation de 108 logements¹³, développement touristique et d'activités de services avec notamment une résidence seniors...), à la capacité de la station d'épuration.

La MRAe recommande de justifier le caractère soutenable du projet de développement au regard de la disponibilité de la ressource en eau sur l'ensemble de la masse d'eau, en tenant compte des effets attendus du changement climatique. Elle recommande aussi de démontrer l'adéquation du projet de développement à la capacité de la station d'épuration.

À défaut, elle recommande de revoir à la baisse les scénarios de développement du territoire.

12 Rapport de présentation, p.72 : 37 000 personnes sont attendues sur les communes adhérentes du syndicat en 2040, base sur laquelle a été calculé le besoin supplémentaire de production.

13 Rapport de présentation, p.177 : 80 logements neufs prévus pour une progression de population d'environ 180 résidents permanents, et 28 logements répondant aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages.

5.4 Prise en compte du risque inondation et ruissellement

Le rapport environnemental estime que le projet d'urbanisation n'a pas d'incidences sur les zones inondables, essentiellement par renvoi à l'application du plan de prévention des risques inondation (PPRi) du bassin versant de « *la Thongue* », approuvé le 24 juillet 2003, reporté au document graphique. Le PLU localise aussi les nouvelles zones de développement (AU) en dehors des zones inondables, et « *maintient en l'état* » les secteurs non urbanisés situés en zone inondable.

Un atlas informatif des zones inondables (AZI) postérieur au PPRi complète la connaissance du risque en zone non urbanisée, le long de « *la Thongue* ». Il identifie un risque lié à des crues exceptionnelles, plus rares que la crue de référence du PPRi, avec un aléa résiduel. Cet élément de connaissance doit également être pris en compte, de manière proportionnée. Le risque lié au ruissellement pluvial devra aussi faire l'objet de mesures tendant à le limiter : mesures spécifiques dans les zones impactées, et plus largement priorisation de l'infiltration à la parcelle sur l'évacuation dans le réseau, dans le règlement écrit.

La MRAe recommande de prendre en compte la connaissance du risque complémentaire que constitue l'atlas des zones inondables, et de décliner la démarche ERC. Elle recommande aussi d'analyser les moyens de réduire le risque de ruissellement notamment en favorisant dans le règlement écrit l'infiltration des eaux pluviales sur l'évacuation dans les réseaux.

5.5 Transition énergétique et climatique

L'article L. 229-26 du code de l'environnement oblige le territoire à se doter au niveau intercommunal d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) au plus tard le 31 décembre 2018. La communauté de communes n'en dispose toujours pas, depuis le projet qui a donné lieu à avis de la MRAe en date du 5 février 2021¹⁴. Un tel document aurait pu faciliter l'appréhension de ces thématiques dans le PLU, dont les ambitions ne sont pas clairement présentées.

Le rapport environnemental (p.127 et ss) explique que le territoire n'est pas propice aux éoliennes industrielles ni au photovoltaïque au sol, et que le potentiel de développement en toiture est faible sur la commune. Le règlement écrit devrait dans ce cas les interdire clairement dans les zones à enjeux, ce qui n'est pas le cas de la zone agricole Ag qui autorise les éoliennes de plus de 12 m (interdites ailleurs) et les parcs photovoltaïques au titre des équipements d'intérêt collectif. Il est regrettable que l'option d'équiper les parkings actuels ou futurs ou même la future résidence dédiée aux séniors de panneaux photovoltaïques ne soit pas envisagée.

Pour agir en faveur de la transition énergétique, la commune affiche uniquement la volonté de baisser les consommations énergétiques, notamment par l'isolation des bâtiments. Le règlement du PLU autorise les dispositifs de construction économes en énergie, comme le prévoit déjà la loi, et « préconise » l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Des obligations renforcées pourraient être analysées sur l'existant, applicables aux travaux de rénovation.

Compte tenu de la croissance de population envisagée, des nombreuses extensions de l'urbanisation, des implantations commerciales hors centre-bourgs, des extensions de sites d'accueil d'activités économiques, ainsi que des projets touristiques et de loisirs, alliés à un recours quasi exclusif à la voiture individuelle sur le territoire, il est attendu un accroissement des déplacements motorisés, malgré l'intégration de voies douces dans les futurs secteurs de développement. Les incidences de ce projet de développement sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre ne sont pas analysées.

La MRAe recommande d'interroger les choix de développement au regard des incidences sur les consommations énergétiques et émissions de GES, et de décliner la démarche ERC.

5.6 Prise en compte de la santé humaine

Le rapport de présentation du PLU met en avant le risque de pollution des sols à l'endroit d'un ancien site industriel, au nord-ouest du nouveau secteur « *pôle de services* », qui prévoit notamment l'implantation d'une résidence dédiée aux séniors.

Ce secteur est également situé à proximité immédiate de parcelles agricoles exploitées, susceptibles de générer des problématiques spécifiques de qualité de l'air.

Ces enjeux environnementaux nécessitent d'être analysés et déclinés en mesures ERC.

¹⁴ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2021ao3.pdf

La MRAe recommande d'analyser le projet d'extension de l'urbanisation du « pôle de services » au regard des incidences possibles de sa localisation sur la santé humaine, et de décliner les mesures ERC adaptées.