

Madame GUILLON Sévérine

Monsieur DALMON David

Chemin de la Roquette

34190 Saint-Bauzille-de-Putois

Saint-Bauzille-de-Putois, le 6 janvier 2020

Objet : Enquête Publique sur le PLU de Saint-Bauzille-de-Putois, Parcelles E 534 et E 1591.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En avril 2004, avant d'acquérir les Parcelles E 534 et E 1591, nous avons demandé aux services de la commune et de la DDE, s'il nous serait possible d'apporter les modifications à la maison d'habitation existante afin de rendre cette résidence secondaire estivale conforme aux standards d'une résidence principale.

Notre projet n'appelant pas d'observation rédhibitoire, nous avons finalisé l'acquisition et obtenu un premier permis de construire en mai 2005 (N° PC3424305G0001) compatible avec nos capacités financières de l'époque et à notre situation familiale.

Puis progressivement, nous avons installé un chauffage par pompe à chaleur géothermique, un chauffage d'appoint en biomasse, nous avons raccordé notre logement au réseau d'assainissement collectif, nous avons planté des arbres d'essence locale, d'ornement et fruitiers, nous cultivons un jardin potager sans aucun produit phytosanitaire, nous avons remonté les murs en pierres sèches soutenant les traversiers dans les règles de l'art...

La naissance de nos deux enfants nous ont conduit à déposer un PC complémentaire pour finaliser notre projet initial.

Malgré les avis favorables de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et de l'Architecte des Bâtiments de France (cf. avis joints), il a été refusé.

Aujourd'hui nos parcelles sont reliées aux réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et d'assainissement collectif. A ce titre, elles réunissent toutes les conditions leur permettant d'être classée en zone **UA** (cf. règlement PLU : présentation zonage, page 5),

ou **UD** (cf. règlement PLU : présentation zonage, page 18)

ou **UE** (cf. règlement PLU : présentation zonage, page 34).

Il est cependant proposé de les classer dans une zone **N1** : « secteur d'espaces naturels boisés dont la qualité des milieux et des paysages est remarquable, principaux champs d'inondation (zones inondables «R» du PPRI) et continuité écologique », donc soumise à un « principe d'inconstructibilité » (cf. règlement PLU : présentation zonage, page 96).

La proposition de zonage figurant dans le projet actuel de PLU nous apparaît donc comme pouvant comporter une erreur de droit.

Ce classement annihilerait toute possibilité de régulariser administrativement notre situation alors que toutes les modifications que nous avons réalisées ou que nous souhaitons apporter sont conduites avec le souci d'une parfaite intégration au paysage et dans le respect de l'écosystème qui nous entoure.

En outre, nous serions, alors les **seuls** habitants, résidents permanents de toute la commune voyant leur domicile classé en zone N1.

Nous sommes convaincus qu'une requalification de nos parcelles qui n'appartiennent à aucun des cinq types de protection environnementale se déclinant en 20 zones différentes sur le territoire de la commune reste possible, à l'image de ce qui est proposé pour le hameau de Lacoste et ses abords qui se voient classés en zone N2 permettant une constructibilité limitée.

Nous nous tenons évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

Séverine GUILLON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Séverine Guillon', written in a cursive style.

David DALMON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'David Dalmon', written in a cursive style.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Languedoc-Roussillon

Montpellier, le 13 octobre 2011

Service Biodiversité, Eau, Paysage
Unité Paysage et Aires Protégées

Le Directeur régional,

à

Nos réf. : 2011

Vos réf. :

Affaire suivie par : Marisol ESCUDERO

Tél. 04 34 46 66 09 - Fax : 04 34 46 66 59

Courriel : marisol.escudero@developpement-durable.gouv.fr

Mme la Directrice Départementale des Territoires
et de la Mer
SEADT/PCDD
520, allée de Montmorency
CS 60556
34 064 MONTPELLIER Cedex 2

à l'attention de Carine BERNARD

**Objet : COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES
(Séance du 2 novembre 2011)**

Copie : UTAP à l'attention de Mme Catherine Boutry

Commune : Saint-Bauzille-du-Putois

Demandeur : M. Dalmon et Mme Guillon

Objet : Permis de Construire concernant l'agrandissement d'une maison d'habitation et construction de dépendance (parcelles E 1591 et 534)

Protection : Site classé de la grotte des Demoiselles (décret du 17 septembre 2010)

Rappel de la procédure d'autorisation :

Travaux en site classé relevant d'une autorisation ministérielle (article L 341-10 du code de l'environnement)

Enjeux patrimoniaux :

Le décret de protection s'appuie sur l'intérêt pittoresque et scientifique du site qui constitue un ensemble paysager emblématique de l'Hérault.

Présentation générale du dossier et description des travaux :

La propriété de M. Dalmon et Mme Guillon se situe sur la pente Sud du Massif de Taurac. Elle tangente le premier lacet de la route étroite qui mène à la grotte des Demoiselles. Le terrain d'une superficie de 4620 m² s'étire d'est en ouest. C'est une ancienne terrasse qui comprend deux bâtiments existants entourés d'arbres et d'une haie épaisse de pins et de cyprès,

Présent
pour
l'avenir

Horaires d'ouverture : 8h30-12h30 / 13h30-17h30
Tél. : 33 (0) 4 34 46 64 00 - fax : 33 (0) 4 67 15 68 00
520 allée Henri II de Montmorency
34064 Montpellier cedex 02

la zone plus pentue et dégagée étant plantée de jeunes oliviers. Un mur de soutènement en pierres sèches ceinture le terrain.

La maison d'habitation d'une surface hors oeuvre nette de 158 m² a été construite par agrandissements successifs soulignés par un jeu de toitures. Elle comprend un étage, la hauteur étant au faîtage de 7,20 m, et un garage attenant.

Le second bâtiment (10,5 m X 5,80 m) est un atelier/garage, implanté à proximité de l'habitation à rez-de-chaussée, avec un auvent-abri de voiture. La hauteur au faîtage est de 5,40 m. Des piliers en pierres apparentes portent la charpente bois. Les menuiseries sont en métal teinté gris foncé. Les tuiles canal, vieilles panachées, avec deux rangs de génoises complètent l'architecture du bâtiment. Il a été construit sans autorisation fin 2010.

La demande de travaux porte sur la régularisation de l'atelier/garage et sur l'agrandissement de la maison d'habitation.

Concernant l'agrandissement de l'habitation, le propriétaire envisage de transformer le garage actuel en séjour, de construire une véranda métallique carrée de 3,5 m de côté dans l'angle des façades Nord-Est et Nord-Ouest permettant de relier les deux corps de bâtiment par le rez-de-chaussée et de créer des ouvertures sur les façades Sud-Ouest et Sud-Est. Des terrasses couvertes par des pergolas métalliques seraient créées devant les ouvertures. L'ensemble des enduits de la maison seraient beige, ton terre naturelle du site, les menuiseries gris foncés.

Une piscine est prévue à l'écart sur la partie dégagée du terrain.

Avis DREAL au titre de la réglementation site classé :

La propriété de M. Dalmon se situe dans l'écrin paysager remarquable de la grotte des Demoiselles, à l'articulation entre la plaine et la falaise. La végétation massive assure une bonne intégration de la zone bâtie. En vue lointaine, les constructions ne sont pas visibles, seul un arrêt au second lacet menant à la grotte permet d'apercevoir les toitures de la maison d'habitation, l'atelier/garage étant dissimulé par la partie boisée. Aucune vue n'est possible depuis les parkings de la grotte vers les constructions.

Seule une partie de la maison d'habitation est perceptible lors de la montée vers la grotte.

L'extension demandée n'apportera pas de modification à l'état du site.

Quant à la construction réalisée sans autorisation (l'atelier/garage), son implantation à proximité du bâti existant permet de limiter l'effet de mitage. La volumétrie de l'ensemble reste très discrète dans le paysage. Les constructions ne contribuent pas à perturber depuis la plaine les perceptions visuelles sur le glacis boisé.

Ce dernier bâti a été construit antérieurement à septembre 2010 (l'été 2009), date du décret de classement.

Actuellement, l'urbanisme et la construction sont régis sur la commune par le règlement national d'urbanisme, ce qui ne facilite pas une approche globale et cohérente du territoire en matière d'aménagement, de développement et de protection. Depuis, il a été demandé à la municipalité dont le nouveau PLU est en cours d'élaboration, d'inscrire les secteurs du site classé soit en zone agricole soit en zone naturelle.

Volet architectural (avis SDAP/34) :

« Le projet architectural permettra une amélioration globale de la maison d'habitation. La teinte des enduits devrait être d'un ton ocre terre plus soutenu que ce qui a été réalisé sur l'annexe.

La piscine devra être réalisée dans l'esprit des anciens bassins, en maçonnerie de teinte grise, enterrée. Tous les éléments relatifs à la sécurité ou à la filtration devront être sans saillie par rapport à la plage ».

En conséquence, je propose aux membres de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites un avis favorable d'une part à l'agrandissement de l'habitation principale sous réserve de la prise en compte de la prescription formulée par le STAP, et d'autre part à la régularisation de l'atelier/garage.

Marisol ESCUDERO
Inspecteur des Sites

Copie

PREFECTURE DE L'HERAULT



COURRIER ARRIVÉ LE
22 AOUT 2011

DDTM 34 - SEADT
22 AOUT 2011
Arrivé le

D.R.E.A.L.
À l'attention de Marisol Escudero
Inspecteur des Sites
58 avenue Marie de Montpellier
CS 79034
34 965 Montpellier cedex 2

12107101
12
06034 46 61 24

Affaire suivie par

Poste

Objet St Bauzille de Putois- Site classé de la grotte des demoiselles

Références PC 24311m0016- M. Dalmon
CB/VB/231

AVIS ARCHITECTURAL DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'HERAULT

5, rue Enclos Tissid Sarrus

34000 Montpellier

La propriété de monsieur Dalmon est située sur les contreforts du plateau de Thaurac, à proximité du chemin d'accès à la grotte des Demoiselles. Cette zone est constituée de parcelles en terrasse, orientées au sud, et doit être classée en zone naturelle et agricole dans le projet du PLU.


A proximité du terrain, d'anciennes bergeries et mazets ont été restaurés. L'ensemble de la vallée qui s'étend entre Ste Bauzille et la Cadière connaît un développement agro-touristique, associé à la mise en valeur de son patrimoine. Ce territoire est soumis à une pression foncière importante, ce qui a conduit récemment à la décision de classement et extension du périmètre du site inscrit lié à la grotte des Demoiselles, jusqu'aux berges de l'Hérault.

Le terrain concerné par ce projet d'extension, d'une surface de 4620 m2, s'étire parallèlement aux courbes de niveau, et présente une partie boisée (pins, cyprès, ...) et une partie dégagée, plantée récemment d'un verger et d'oliviers. Cette parcelle surplombe une petite route, et est bordée de murs de soutènement en pierres sèches.

Une maison d'habitation d'une surface hors œuvre nette de 158 m2, construite sans doute au fil du temps, et par agrandissements successifs (avant le classement du site), est implantée sur la partie ouest de la parcelle.

Ce bâtiment présente une volumétrie, un jeu de toiture très découpé, et des façades disparates, par leur matériaux.

La partie centrale présente un étage et la hauteur du bâtiment au faîtage est de 7,20 m.



Le propriétaire actuel a réalisé (à proximité de la maison d'habitation), une dépendance de 10,5 m X 5,80 m au sol, avec une partie en auvent, qui sert d'abri pour la voiture, et une partie atelier, de 22 m² environ. La hauteur au faîtage est de 5,40 m et à l'égout du toit de 4,40 m.

L'objet de la demande concerne :

- le réaménagement de la maison principale, avec la transformation du garage en séjour, la création d'une véranda de 3,5X3,5 m sur la partie annexe, qui permettra de relier deux corps de bâtiments, la création de nouvelles ouvertures en rez-de-chaussée et à l'étage.
- la régularisation de la dépendance/atelier, (qui a été construite sans autorisation).
- la réalisation d'une piscine, à l'écart sur la partie dégagée du terrain.
- les terrasses seront agrandies, et accompagnées de murets, de pergolas et de plantations d'essences locales variées.
- Les façades seront enduites, pour unifier l'aspect de ces différentes parties, avec un enduit taloché à la chaux.
- Les couvertures en tuiles canal, vieilles panachées avec deux rangs de génoises, et les menuiseries métalliques, de teinte grise, complètent le projet architectural.

Avis du STAP :

Le projet architectural permet une amélioration globale de la maison d'habitation. La volumétrie générale reste discrète dans le paysage.

La teinte des enduits devrait être d'un ton ocre terre plus soutenu que ce qui a été réalisé sur l'annexe.

Le traitement paysager assurera une bonne intégration de la piscine, qui devra être réalisée dans l'esprit des anciens bassins, en maçonnerie de teinte grise, enterrée. Tous les éléments relatifs à la sécurité, ou à la filtration, devront être sans saillie par rapport à la plage.

Le STAP émet un avis favorable à l'extension et au réaménagement du bâtiment principal et à la réalisation d'une piscine, sous réserve des prescriptions ci-dessus.. En ce qui concerne la régularisation de la dépendance, on ne peut que constater son intégration dans la partie boisée.

Le document d'urbanisme à l'étude devra être très précis sur les changements de destination et sur les extensions des bâtiments existants en zone naturelle et agricole, pour éviter ce genre de situation.

Copie : DDTM- SEADT- Carine Bernard

Montpellier le 18 août 2011

Catherine Boutry


Catherine BOUTRY
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste
Paysagiste d'Aménagement