



Direction Générale des Services

DGA-Aménagement du territoire
Pôle Solidarités Territoriales / DUIFP

Dossier suivi par : Marie Languépin
Références : D19-004707
T : 04.67.67.65.33
F : 04.67.67.59.28
E : mlanguépin@herault.fr

REÇU LE :

Montpellier, le

14 NOV. 2019

18 NOV. 2019



AT/10 000

MONSIEUR MICHEL ISSERT
MAIRE DE SAINT BAUZILLE DE PUTOIS
1115, AVENUE DU CHEMIN NEUF
34190 SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS

Mairie St BAUZILLE DE PUTOIS
Le 14/3

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Bauzille-de-Putois, le Conseil municipal a arrêté dans sa séance du 01/08/2019 le projet du PLU de la commune.

Conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et doit donner un avis sur ces projets en tant que personne publique associée (PPA).

C'est pourquoi, après analyse des documents, je porte à votre connaissance les observations qui suivent.

La commune de Saint-Bauzille-de-Putois est située à l'entrée des gorges de l'Hérault, dans un cadre paysager remarquable. Elle dispose d'un grand nombre d'équipements et de potentialités touristiques de qualité (randonnée, canoë, escalade, spéléologie...). Traversée par la RD 986, la commune a connu une expansion urbaine importante dans la plaine agricole à l'est et au nord du village ancien depuis les années 2000.

I. Rappel des principaux objectifs du PLU de la commune de Saint-Bauzille-de-Putois

- Répondre aux objectifs d'un développement démographique maîtrisé.
- Privilégier l'urbanisation des « dents creuses » et modérer la consommation d'espace
- Favoriser le développement économique sur le territoire.
- Organiser et structurer le développement du village.
- Préserver et restaurer les continuités écologiques.
- Prendre en compte et mieux gérer les risques naturels.

La commune a un objectif de **2500** habitants à l'horizon 2030, soit environ **450** habitants nouveaux et **210** logements supplémentaires.

II. Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département : le document d'urbanisme arrêté prend-il en compte les projets relevant des compétences du Département ?

Concernant les routes départementales :

Les emplacements réservés au profit du Département sont bien mentionnés dans le document, ils permettront de répondre aux besoins d'aménagements futurs des voies concernées (RD 986 et RD 108).

La requalification de la RD 986, dont les premières et deuxième tranches ont été effectuées, valorise l'entrée et la traversée du village et permet des circulations piétonnes apaisées. La dernière tranche qui a débuté récemment sera achevée fin 2020.

Pour toute demande complémentaire ou conseils sur ces aspects, vous pouvez contacter notre agence départementale technique des routes Pic Saint Loup (contact : M. Serge Lenfumé - Directeur - 04 67 67 51 75).

Concernant les activités de pleine nature :

Le projet de réouverture de la draille entre Saint-Bauzille-de-Putois et Laroque est porté depuis plusieurs années par le Département et la communauté de communes « Cévennes Gangeoises et Suménoises ». Ce projet doit permettre un accès pédestre aux gorges de l'Hérault, ce qui m'amène à vous demander d'inscrire dans le document ce futur aménagement : Il conviendrait de citer ce projet dans le rapport de présentation et d'indiquer dans le règlement, la vocation de la parcelle communale E1392 comme « un espace réservé de stationnement » (au titre de l'article L151-38, par exemple).

Par la suite, ce projet sera étudié par nos services.

Le Département signale également le manque de cartographie précise des sites de pratique d'activités de pleine nature : le chemin « PR11 - plateau du Thaurac », les sites d'escalade et de baignade. Ces éléments pourraient utilement être ajoutés dans le rapport de présentation.

Pour toutes précisions, vous pouvez contacter la Direction sport et nature (contact : Hugues Pagès - Conseiller technique – 04 67 67 73 92)

III. Observations du département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil

1 - Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il des terres agricoles et des éléments naturels majeurs ?

- Le diagnostic agricole est de qualité et bien illustré. Il identifie les enjeux du foncier comme essentiels pour le maintien de l'agriculture sur la commune. Ainsi, le document délimite 3 types de zones agricoles qui permettent le développement des activités en préservant les continuités écologiques.
- Le document présente également un diagnostic précis des éléments naturels et des zones humides. Le Département apprécie votre volonté de « Préserver et restaurer les continuités écologiques » inscrite au PADD.
- Néanmoins le règlement aurait pu être plus précis pour assurer une protection efficace des ripisylves et autres zones humides présentes sur le territoire (notamment les mares). L'utilisation de l'article L151-23 aurait pu être mobilisé pour tous ces secteurs fragiles en précisant dans le règlement : *« Toute zone humide, berge ou ripisylve, tout élément de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Ces éléments ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis ».*

2 - La densité du logement : le document d'urbanisme arrêté préconise-t-il une gestion économe du foncier ainsi que des formes urbaines denses ?

L'analyse des capacités d'accueil et de renouvellement urbain indique que 105 logements seront prévus en renouvellement et 75 en extension. Avec une densité d'environ 13 Logts/ha en renouvellement et 17 Logts/ha en extension, ce besoin générera une consommation totale de 12,6 ha, dont 4,2 en extension.

Seuls deux secteurs d'urbanisation future (1AU) sont ouverts à l'urbanisation immédiate (1,7ha) pour des questions de mise en conformité (DUP) de la ressource en eau.

Ces secteurs (Le village et La Plantade Est) font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précisent les principes d'organisation de ces opérations d'ensemble.

Tous les autres secteurs d'urbanisation futurs (2AU) se feront sous la forme d'opération d'ensemble et feront l'objet d'OAP ultérieures.

On peut souligner l'effort de modération de consommation d'espace par rapport à une situation passée où « l'urbanisation diffuse et désordonnée » a produit un étalement urbain conséquent comportant de nombreuses « dents creuses ».

3 - Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?

La commune ne dispose que d'une dizaine de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et prévoit d'en réaliser une vingtaine à l'horizon du PLU, notamment par la mobilisation de logements vacants en centre ancien. Une opération de réhabilitation est d'ailleurs en cours, avec l'appui du Département, qui permettra la réalisation de 7 LLS.

Des principes de mixité sociale sont prévus en zone UD et 1AU, ces principes pourraient être présents dans les nombreuses zones futures 2AU. En effet notre observatoire de l'habitat indique un besoin conséquent de logements accessibles : près de 500 ménages sont éligibles à un LLS de type PLAI ou PLUS en 2015, dont 200 ménages en situation de location dans le parc privé.

4 - L'eau et l'assainissement : les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?

Concernant l'eau potable, le Département souligne la prise en compte des périmètres de protection des forages du Rieutord F1 et F2, en anticipation de la finalisation de la DUP, dont la procédure est à ce jour relancée.

Concernant l'assainissement, la nouvelle station est opérationnelle et permet l'accueil de la nouvelle population envisagée. Ces deux équipements font l'objet d'un accompagnement du Département.

En ce qui concerne le pluvial, enjeu crucial sur la commune, le document présente un schéma directeur très détaillé réalisé en 2015, qui permet d'une part de proposer des aménagements dans les zones touchées par les problématiques de ruissellement et d'autre part, d'établir des prescriptions relatives aux risques pluviaux dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Des emplacements réservés (réalisation de réseau pluvial) sont également prévus.

5 - Le changement climatique: le projet prend-il en compte l'adaptation et l'atténuation au changement climatique ?

Dans le règlement, les préconisations concernant le stationnement sont particulièrement détaillées, ce qui est à souligner: les dispositifs d'ombrage naturel ou photovoltaïque sont exigés, l'imperméabilisation des sols doit être réduite.

Dans toutes les zones urbaines, la mobilisation de l'article L151-28 aurait permis d'inciter plus fortement à des principes de performance énergétique ou environnementale en offrant une majoration de hauteur et d'emprise au sol pour les constructions faisant preuve d'exemplarité.

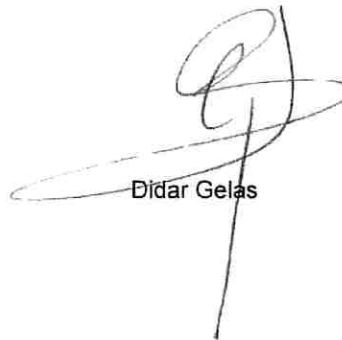
Par ailleurs, il serait adapté de ne pas imposer l'intégration des dispositifs solaire en toiture qui peuvent présenter des surcoûts dissuasifs sur des bâtiments existants. Les panneaux solaires pourront être soit entièrement intégrés à la toiture soit en surimposition directe.

Le Département apprécie la qualité générale de votre document, bien illustré et d'une lecture aisée.

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le document et au titre des compétences obligatoires du Département, j'émet **un avis favorable** au projet de PLU de la commune de Saint-Bauzille-de-Putois.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures

Pour le Président et par délégation,
la Directrice du Pôle des Solidarités territoriales



Didier Gelas