

COMMUNE DE SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Enquête publique unique portant sur :

- * L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
- * de Saint-Bauzille-de-Putois ;
- * L'élaboration du zonage pluvial ;
- * La création d'un Périmètre Délimité des abords (PDA) concernant le
château de Saint-Bauzille-de-Putois et de son parc,
inscrits au titre des monuments historiques

du 16 Décembre 2019 au 20 Janvier 2020

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Gilbert Morlet
Commissaire Enquêteur

La Commune de Saint-Bauzille-de-Putois, comptant environ 2 000 habitants, est située dans le département de l'Hérault, dans le canton de Ganges. Elle est située dans la haute vallée de l'Hérault, en bordure méridionale des Cévennes, à une quarantaine de kilomètres au Nord de Montpellier et à six kilomètres au Sud de Ganges. Saint-Bauzille-de-Putois se situe à la pointe Nord du département de l'Hérault, proche de quelques kilomètres du département du Gard.

L'enquête porte sur le projet de PLU proposé par la Commune ; elle porte également sur l'élaboration d'un zonage pluvial ; enfin elle porte sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) du château de Saint-Bauzille-de-Putois et de son parc, inscrits au titre des monuments historiques.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

- j'ai reçu 28 visites lors de mes permanences ;
- aucune observation n'a été écrite sur le registre mis à la disposition du public ;
- 27 lettres, comportant souvent des documents annexés ont été adressées ou remises pendant les permanences, et annexées au registre ;
- 7 messages électroniques ont été reçus dans la boîte aux lettres électronique ouverte à cet effet ;
- Par ailleurs, le site mis en ligne concernant le PLU a été visité 298 fois, celui publiant les observations 348 fois et le site présentant le zonage pluvial 127 fois.

On peut donc considérer que la participation du public a été importante, ce qui confirme que la publicité sur la tenue de l'enquête a été efficace.

De nombreuses observations ont été émises par les personnes publiques consultées. Les modifications au projet de PLU demandées par l'Agence Régionale de Santé, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le Conseil Départemental de L'Hérault, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la Mission Régionale d'Autorité environnementale et les Services de l'Etat ont été acceptées par la Commune de Saint Bauzille de Putois. De nombreuses critiques, de portées inégales, ont également été formulées par ces Personnes Publiques ainsi que par la Chambre d'Agriculture, notamment sur les méthodes employées pour l'élaboration du projet et sur la rédaction des documents. Dans ses réponses, la Commune s'est efforcée d'apporter des informations et de tenir compte des observations pour améliorer le document final.

La commune a proposé un document limitant, dans un premier temps, l'urbanisation aux «dents creuses», espaces non bâtis situés au milieu du village. Les extensions de l'urbanisation sont prévues sur les marges du village, mais conditionnées également par la mise à niveau des moyens permettant d'augmenter la ressource en eau, et enfin, pour ces zones d'urbanisation future, l'établissement de plans d'ensembles permettant l'émergence d'un urbanisme cohérent et visuellement satisfaisant.

Les observations du public concernant l'urbanisation critiquent ces dispositions, soit qu'elles souhaitent que des terrains classés inconstructibles deviennent constructibles (proches des zones bâties, déjà équipés ou particulièrement favorables à une urbanisation), soit que le caractère différé de l'urbanisation et les contraintes supposées apportées par la nécessité de réaliser un plan d'ensemble soient jugées abusives. Il est à noter que ces observations vont peu ou prou à l'encontre de celles émises par les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.

D'autres observations portent sur les choix faits en matière de classement des différentes zones agricoles ou naturelles, en général pour critiquer les contraintes en matière de construction apportées par le règlement de ces différentes zones.

Enfin, d'autres observations portent sur des cas particuliers.

Considérant,

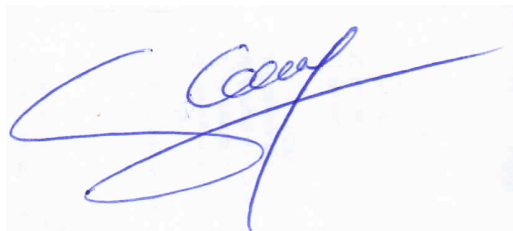
- que le projet de la Commune, amendé en tenant compte des avis des personnes publiques consultées, répond aux objectifs affichés, notamment de maîtriser l'urbanisation en essayant d'abord de remplir les lacunes situées au sein du village, puis de permettre des extensions de celui-ci lorsque les équipements permettant la sécurisation de la ressource en eau potable seront réalisés, en prescrivant des aménagements d'ensemble pour une bonne urbanisation,
- qu'une autre stratégie pour le choix des zones d'urbanisation future eut été possible, comme l'explique un administré, s'appuyant sur des considérations historiques, urbanistiques et paysagères,
- mais que la stratégie choisie par la Commune, de densifier d'abord les constructions dans les «dents creuses», puis prévoir ultérieurement une extension mesurée de l'urbanisation dans le secteur de La Plantade, comme cela est proposé, paraît plus judicieux et d'ailleurs souhaité par les différentes personnes publiques consultées,
- que les observations du public déplorant que des terrains proches du village, souvent proches des réseaux ne soient pas constructibles, ne peuvent en général être satisfaites sauf à manquer aux objectifs fixés par la Commune et l'Etat,
- qu'en particulier le critère de proximité de zones déjà bâties ne peut justifier une ouverture à l'urbanisation car la fixation de limites aux zones est évidemment nécessaire,
- que néanmoins quelques légères rectifications peuvent être faites suite à des observations,
- que les observations du public contestant la création de zones à bâtir dans le futur qui comporteraient des contraintes non acceptables, ne peuvent être suivies car ces contraintes sont les conditions pour tenter de produire un urbanisme cohérent et visuellement satisfaisant, et que contrairement à des craintes exprimées, l'intervention d'un aménageur n'est nullement obligatoire pour présenter un plan d'aménagement d'ensemble (il suffit que les propriétaires concernés s'entendent pour porter le projet),

- que pour répondre à des observations du public, la Commune serait disposée à autoriser l'implantation des conditions nécessaires à l'exploitation agricole en zone UD, sous certaines conditions, mais que dans ce cas les conditions devraient être sévères pour empêcher toute nuisance incompatible avec le caractère principalement résidentiel de la zone,
- que pour répondre à des observations du public la Commune serait disposée à admettre la possibilité d'une extension limitée des constructions liées à l'activité agricole dans les zone agricoles, ce qui paraît de bon sens,
- que le classement de terrains en zones A3 ou N n'empêche nullement l'exploitation agricole de ces terrains (mais impose des contraintes pour la construction de bâtiments),
- que suite à une observation qui paraît fondée, la Commune accepte de supprimer l'Espace Boisé à Conserver prévu sur le secteur de la Tuillière,
- qu'indépendamment des avis, autorisations ou refus d'autorisations passées, l'extension mesurée d'une habitation existante en zone N1 apparaît comme sévère, mais que cet avis ne mérite pas une réserve formelle concernant l'approbation du PLU car elle ouvrirait la porte à des demandes dérogatoires allant à l'encontre de l'objectif de clarté du document d'urbanisme,
- qu'indépendamment des développements contentieux concernant un bâtiment existant dans une zone naturelle, l'exploitation des terres qui l'entourent peuvent parfaitement, sur le plan réglementaire, être exploitées pour de l'élevage tel qu'il est souhaité par les auteurs d'une observation, et qu'apparemment le domaine considéré s'étendrait aussi sur une zone classée A1 permettant les constructions liées à l'exploitation agricole, et qu'ainsi il n'y a pas lieu de modifier le classement de la zone où se situe actuellement un bâtiment,
- que le souhait exprimé par une propriétaire de voir son terrain mieux desservi par la création d'une voie publique n'est pas retenu par la Commune, malgré les arguments avancés, ce qui est compréhensible, aucune urgence réelle de créer cette voie n'étant constatée et la Commune ayant probablement d'autres priorités,
- que le schéma d'orientations d'aménagements et de programmation du secteur «Le Village», tel qu'il est présenté, fait apparaître des plantations, mais qu'il n'est pas précisé le nombre de places de stationnement qui seraient éventuellement supprimées,
- mais que l'aménagement urbain définitif devra effectivement prévoir du stationnement à proximité des commerces, avec une gestion de celui-ci adaptée, l'ensemble en concertation avec les commerçants, car les caractéristiques actuelles du village ne paraissent pas de nature à justifier des aménagements trop contraignants pour le stationnement automobile,
- que les arguments avancés par le propriétaire d'une construction située au lieu-dit «La Plage», en secteur A1 agricole, pour modifier le règlement de cette zone, ne sont pas convaincants : les dérogations de cette nature peuvent créer des demandes ultérieures mettant en péril la clarté nécessaire du PLU pour les administrés,

Je donne un AVIS FAVORABLE à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Saint Bauzille de Putois, SOUS RESERVES,

- que les ajustements demandés par l'ARS, la CDPENAF, le Conseil Départemental, la DRAC, la MRAe, le SDIS, acceptés formellement par la Commune, dans son mémoire en réponse aux observations des personnes publiques consultées, soient effectués,
- que les prescriptions émises par les services de l'Etat soient appliquées, notamment :
 - Reclasser la zone 1AU de la Plantade en zone 2AU ;
 - Reclasser une bande de 50m dans la zone 2AUE en zone A1, porter une bande inconstructible dans cette zone et reclasser le Mas de Frigoulet en zone A1 ;
 - Préciser le règlement concernant le PPRi Haute Vallée de l'Hérault,
 - Préciser les bandes inconstructibles le long des cours d'eau ;
 - Compléter le règlement concernant l'aléa «feu de forêt» comme indiqué par la Commune dans sa réponse aux observations des personnes publiques consultées ;
 - Suivre les recommandations de la partie «points à améliorer dans le PLU» de l'avis de synthèse des services de l'Etat.
- que le règlement soit modifié concernant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans certaines zones urbaines, comme proposé dans le mémoire en réponse,
- que le règlement soit modifié éventuellement à propos des extensions des installations et constructions en zone agricole comme proposé dans le mémoire en réponse,
- que l'espace boisé à conserver situé dans le secteur de la Tuillière soit supprimé.

Juvignac, le 17 février 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gilbert Morlet', written over a light blue grid background.

Le commissaire enquêteur, Gilbert MORLET