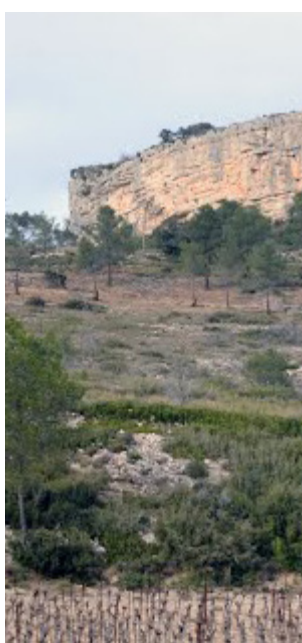




Département de l'Hérault
Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup
Commune de Saint-Bauzille-de-Montmel



plu

Plan Local d'Urbanisme
> Révision

> Plan Local d'Urbanisme Mémoire en réponse aux avis PPA

Document arrêté le 30/10/2023

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Saint-Bauzille-de-Montmel
Place de la Mairie
34 160 SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL

Chargés d'études :



Robin & Carbonneau - urbanisme, paysage & architecture
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER



Normeco - environnement
8 rue du Puech de Labade - 34 370 CREISSAN

Table des matières

Contexte	4
Avis CD 34	5
Avis DDTM 34	6

Contexte

La présente procédure concerne la 1^{ère} Révision Générale du PLU de Saint-Bauzille-de-Montmel, le précédent document ayant été approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 16 mai 2013.

Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications :

- 1^{ère} Modification de droit commun du PLU approuvée le 30/09/2014
- 2^{ème} Modification de droit commun du PLU approuvée le 30/01/2017
- 1^{ère} Modification simplifiée du PLU approuvée le 29/08/2018
- 2^{ème} Modification simplifiée du PLU approuvée le 28/09/2020

Cette révision a été **prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2020.**

La Révision du PLU a donné lieu à l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu par le Conseil Municipal le 19 juin 2023.

Le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU par délibération du 30 octobre 2023.

Ce projet de PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, qui ont fait part de leurs remarques sur le document, et leurs suggestions d'ajustement de ce dernier en vue de son approbation.

Ces avis sont joints au dossier d'enquête publique, avec l'ensemble des pièces du PLU arrêté.

Pour informer le public des ajustements qui seront opérés pour tenir compte des différents avis, le présent mémoire synthétise les recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées, et décrit les modifications et compléments qui seront apportés au document d'urbanisme finalisé avant approbation par le Conseil Municipal.

A noter que l'ensemble des Personnes Publiques Associées ont émis **un avis favorable** au projet (parfois avec des réserves), certaines d'entre elles n'ont pas transmis d'avis dans les délais impartis, notamment la Chambre d'Agriculture.

Le PLU de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel doit être compatible avec, notamment, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault. Ce dernier fixe, pour chaque commune, des objectifs démographiques, résidentiels et de consommation d'espaces en extension.

Le Rapport de Présentation du projet de PLU, arrêté le 30 septembre 2023, démontre que la commune, au regard des autorisations d'urbanisme accordées, aurait atteint l'objectif résidentiel de 180 logements sur la période 2013-2030 ainsi que la quasi-totalité de l'objectif de consommation d'espaces.

C'est pourquoi, la Révision du PLU réduit les capacités d'urbanisation des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et augmente la surface des zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N) de 24,5 hectares.

Avis CD 34

Les recommandations du Conseil Départemental de l'Hérault et les ajustements proposés par la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

Recommandations du CD 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département :</p> <p><u>Concernant le réseau routier départemental :</u> Le Département souhaite conserver les emplacements réservés présents dans le document. Le Département demande à ce que les entrées/sorties des secteurs Braveille sur la RD1 et Petit Bois sur la RD21 intègrent l'aménagement d'un carrefour sécurisé.</p>	<p>Les emplacements réservés seront donc conservés en l'état.</p> <p>Les OAP seront modifiées pour intégrer un principe de sécurisation d'accès sur les routes départementales (compléments apportés aux schémas).</p>
<p>Observations dans le cadre des politiques publiques du Conseil Départemental de l'Hérault :</p> <p><u>Le foncier naturel et agricole :</u></p> <p>Le Département est interrogé par le classement en secteur Ap d'une partie du Puech des Mourgues. Il semble qu'un classement en zone naturelle sur l'ensemble du Puech soit plus approprié. Cela permettrait un traitement cohérent et homogène de cette entité même si ces parcelles sont utilisées pour le pâturage des troupeaux. Un zonage naturel n'est pas incompatible avec le pastoralisme, cette activité contribue d'ailleurs au maintien et à l'ouverture des milieux.</p> <p><u>L'habitat et le logement locatif social (LLS) :</u></p> <p>Le Département souligne le fait que la commune fait un effort sur la réduction des zones AU en extension. Cependant, il ajoute que si la zone AU de 1,2 ha dans le bourg est ajoutée aux 6,11 ha de consommés sur la période 2011-2021, la surface maximum prévue dans le SCoT pour l'habitat sera donc dépassée, ainsi que le nombre maximum de logements.</p> <p>Le Département souligne le fait qu'au sein des OAP, le nombre de logements prévus est bien indiqué, mais il s'agit uniquement de logements individuels, aucun collectif n'est envisagé et la typologie des logements n'est pas indiquée. Des précisions pourraient être apportées sur la typologie et l'offre locative prévue afin d'être en cohérence avec le PADD.</p> <p>Le Rapport de Présentation précise que 6 LLS sont prévus dans un projet de lotissement en cours et le règlement écrit précise également une mixité sociale de 30% de LLS dans les opérations de plus de 800m² pour les zones UB et UC. Les objectifs définis dans le PLH sont rappelés, à savoir 7 LLS.</p>	<p>Le secteur Ap sur le site du Puech des Mourgues correspond effectivement à la partie de la parcelle communale faisant l'objet d'une convention avec un berger. Toutefois, le zonage sera revu pour l'intégrer à la zone naturelle N.</p> <p>La zone à urbaniser AU dans le bourg n'est pas une zone à considérer comme en extension puisqu'elle couvre un site en dent creuse dans le tissu urbain. De ce fait, la surface maximum prévue dans le SCoT n'est pas dépassée.</p> <p>Les projets connus développant du logements collectifs sont déjà en cours de construction et ne sont donc pas intégrés dans les OAP. Le règlement permet de répondre aux objectifs du PADD. Le PLU n'a pas vocation à définir la commercialisation des logements et donc ne peut préciser s'il s'agit d'accession ou de location (hormis les LLS).</p> <p>Le PLU de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel est donc compatible avec les objectifs du PLH.</p>

Avis DDTM 34

Les recommandations de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer de l'Hérault et les ajustements proposés par la commune de **Saint-Bauzille-de-Montmel** pour leur prise en compte sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

Réerves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Sur le projet démographique et de production de logements :</p> <p><u>Réerves :</u></p> <p>Les taux de rétention de 80 et 90% du potentiel de densification apparaissent excessifs et devront être revus à la baisse. En effet, en l'état, la prévision d'accueil de 190 habitants supplémentaires ne peut être atteinte.</p> <p>Le Rapport de Présentation fait mention de deux zones AU0 en extension qui ne sont pas identifiées dans le règlement littéral et graphique. Le Rapport de Présentation doit être modifié en conséquence.</p> <p>Il conviendra de faire apparaître dans le dossier une estimation de la population communale en 2023 pour la mettre en perspective avec les objectifs de croissance démographique à l'horizon 2035. Ces derniers n'apparaissent d'ailleurs pas clairement dans le dossier.</p>	<p>Il semblerait qu'il y ait une confusion dans l'avis de la DDTM sur les objectifs d'accueil de population du PLU. L'objectif démographique du SCoT est de 180 habitants supplémentaires sur la période 2013-2030. Les opérations déjà programmées et en cours de construction permettent un accroissement théorique de 190 habitants sur cette même période. Ainsi, l'accueil de population doit être limité, ce qui explique que le potentiel de densification au sein de la tâche urbaine soit limité. De plus, il convient de se référer au diagnostic paysager du Rapport de Présentation qui met en avant, notamment, un couvert boisé à protéger dans le but de préserver les vues sur et depuis le Puech des Mourgues notamment. C'est pourquoi, les possibilités de densification sont limitées.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera modifié pour supprimer toute référence à une zone OAU.</p> <p>Le dernier recensement (2024) fait état de 1280 habitants. Ce dernier ne prend pas encore en compte les opérations en cours (tels que le lotissement du Cinsault, le lotissement de la Plaine des Mourgues, etc), qui représentent une trentaine de lots. Le dossier de PLU sera complété par ces éléments.</p>

Réserves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Sur la ressource en eau :</p> <p><u>Réserves :</u></p> <p>En ce qui concerne la mise en service de l'usine de potabilisation de l'eau de BRL au Peilhou, le document fait état d'une mise en service d'ici 2021. Il conviendra de préciser si celle-ci est effective. Les éléments de justification de la notice sanitaire devront être complétés en précisant si d'autres communes sont desservies par la ressource de cette nouvelle usine de potabilisation et si la ressource permet de répondre à l'accueil de population à l'échelle de ces communes en période de pointe. Le rendement du réseau d'eau potable à l'échelle du syndicat mixte est annoncée à 82,2% en 2022 or c'est le rendement à l'échelle communale qui doit apparaître dans le dossier.</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <p>Il est fait mention de quelques caves viticoles qui se fournissent en eau potable directement sur le réseau collectif. Ces usagers ne peuvent être considérés comme des usagers classiques en termes de consommation annuelle et le dossier devra être modifié sur ce point.</p>	<p>L'usine de potabilisation est en service, le Rapport de Présentation sera mis à jour en conséquence. La note AEP donnée par le gestionnaire de l'eau a été rédigée en prenant en compte les besoins des autres communes du syndicat et montre une ressource suffisante à l'échelle intercommunale. Après contact avec le SMGC, il s'avère que la donnée du rendement n'est pas disponible à l'échelle communale. A noter que le SDAEP dont la mise en oeuvre s'est achevée en 2021 par la réalisation de l'unité de potabilisation, est en cours de révision.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera modifié en conséquence.</p>
<p>Sur l'assainissement :</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <p>Il convient, dans les meilleurs délais, de lancer en lien avec la Communauté de Communes, les études pour définir le type de traitement de la station d'épuration afin de ne pas retarder la réalisation de cet ouvrage indispensable au regard du projet de PLU qui s'oriente vers le renouvellement urbain.</p> <p>Concernant l'assainissement non-collectif, le risque de pollution du milieu par ces systèmes doit entraîner la planification d'actions afin d'imposer la remise en conformité des systèmes.</p> <p>Les indicateur de suivi des incidences doivent prendre en compte le volet assainissement, qu'il soit collectif ou non.</p>	<p>La Commune apportera les précisions demandées le cas échéant selon l'avancement des travaux de la Communauté de Communes et les données communiquées.</p> <p>La Commune intégrera le cas échéant d'éventuelles prescriptions que pourrait transmettre le SPANC.</p> <p>Des indicateurs de suivi sur l'assainissement seront ajoutés au Rapport de Présentation : Nombre d'installations conformes (suivi).</p>

Réserves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Sur la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques :</p> <p><u>Réserves :</u></p> <p>Les mares relevées dans l’EIE devront faire l’objet d’une protection au titre de l’article L.153-23 du code de l’urbanisme.</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <p>Le PLU doit expliquer comment il est prévu de prendre en compte l’orientation 5A-04 du SDAGE en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.</p> <p>Il aurait été souhaitable de résumer le diagnostic et les principales conclusions du SDAEP dans le Rapport de Présentation.</p> <p>Des mesures préventives complémentaires conduisant à ne pas aggraver les risques de ruissellement pourraient être prévues par le PLU dans les zones les plus impactées. Il sera nécessaire de préciser les niveaux d’aléa et d’intégrer dans le règlement et le zonage (hors zones inondables du PPRi) des prescriptions et mesures en application des principes de prévention de l’État en matière d’inondation. La mention du respect du règlement du SDAEP dans le règlement apparaît insuffisant. Il serait intéressant de recommander une infiltration à la parcelle pour tout type d’aménagement lorsque cela est possible (le règlement le prévoit que pour certains types d’aménagement).</p> <p>Le suivi de la gestion des eaux pluviales pourrait faire l’objet d’un indicateur.</p>	<p>Le zonage repérera et protégera au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme les mares présentes sur le territoire.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera complété. <i>Disposition 5A-04 : « Eviter, réduire et compenser l’impact des nouvelles surfaces imperméabilisées »</i> Le SDAGE fixe trois objectifs généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l’imperméabilisation nouvelle des sols : déclinaison sur la commune : réduction de la consommation d’espace par rapport aux 10 dernières années / Coefficient d’espace libre sur les nouveaux projets / Maintien des espaces de nature en ville • Réduire l’impact des nouveaux aménagements : déclinaison sur la commune : rétention et infiltration des eaux pluviales à la source sur les zones de projet prévue (noues ou bassin, surfaces perméables pour les parkings et CEL. • Compenser l’imperméabilisation nouvelle par la désimpermeabilisation de l’existant : déclinaison sur la commune : <p>Le SDAEP est arrivé en fin de mise en oeuvre en 2021 avec la réalisation de l’usine de potabilisation. Un nouveau schéma est en cours de définition (marché attribué fin 2023). Les éléments d’AEP pris en compte dans le Rapport de Présentation sont issus d’une note envoyée par le SMGC en charge de la gestion de l’eau potable.</p> <p>Précisément, les actions de limitation de l’imperméabilisation des sols liée à la croissance urbaine traduites dans le Règlement par les prescriptions imposant le maintien d’espaces libres va déjà dans ce sens. Concernant les prescriptions d’infiltration des EP, elles devront le cas échéant être conditionnées à la réalisation d’études de sol et appliquer uniquement s’il n’y a pas de contre-indications sur la stabilité des constructions.</p> <p>Des indicateurs de suivi seront ajoutés concernant la gestion des eaux pluviales : surfaces imperméabilisées, ouvrages de gestion réalisés, performance de la STEP lors d’épisodes pluvieux, linéaire de réseau eaux pluviales créé, taux de renouvellement du réseau, surface d’espaces verts créés.</p>

Réerves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Sur la prise en compte du risque inondation :</p> <p><u>Réerves :</u></p> <p>Le dossier complet du PPRi doit être annexé au dossier de PLU.</p> <p>Dans le rapport de présentation, à la page 210, la mention «<i>le village n’est pas concerné par les inondations</i>» est à rectifier.</p> <p>Dans le rapport de présentation, à la page 211, la description de l’AZI est incorrecte et devra être corrigée. Il ne s’agit pas d’une étude de crue de référence qui est l’objet du PPRi.</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <p>Dans le rapport de présentation, à la page 211, la carte d’aléas ne correspond pas à la cartographie d’origine de l’AZI. Elle est donc à supprimer.</p> <p>Dans le rapport de présentation, à la page 210, il conviendra de préciser que le PGRI 2022-2027 a été mis à jour le 21/03/2022.</p> <p>Dans le rapport de présentation, à la page 210, il conviendra d’indiquer, dans le paragraphe relatif au PAPI, que la commune est presque entièrement inscrite dans le PAPI Vidourle et très localement dans le PAPI Lez-Mosson-Etangs pavalasiens.</p>	<p>Le dossier complet du PPRi est annexé au dossier en pièce 5.1c.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera modifié en conséquence.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera modifié en conséquence.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera modifié en conséquence.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera modifié en conséquence.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera modifié en conséquence.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera modifié en conséquence.</p>
<p>Sur la prise en compte du risque feu de forêt :</p> <p><u>Réerves :</u></p> <p>Le Rapport de Présentation doit établir un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers. Dans l’hypothèse où des points de blocage existeraient, le rapport de présentation du PLU doit préciser l’échéancier des travaux à réaliser.</p> <p>Le Rapport de Présentation doit présenter les capacités en matière de ressource en eau mobilisable pour la défense incendie.</p> <p>Les deux secteurs d’OAP sont soumis à un aléa faible du risque. Il conviendra de mentionner ce niveau d’aléa ainsi que les mesures de prévention associées dans le contenu de ces OAP.</p> <p>Il conviendra de réduire l’enveloppe urbaine des parcelles C2218, C1693, C248, C195 et C1340 au plus près du bâti existant, celles-ci étant concernées par l’aléa feu de forêt.</p>	<p>Il est rappelé que le PLU s’attache à réglementer les constructions et aménagements sur les parcelles privées, il n’a pas vocation à établir des prescriptions sur les emprises publiques.</p> <p>Le dossier de PLU sera complété par une cartographie localisant des bornes incendie et, le cas échéant, des données sur la ressource en eau mobilisable.</p> <p>Les secteurs concernés ne sont qu’en aléa faible à très faible. Les OAP seront toutefois complétées pour répondre à la demande.</p> <p>Le zonage sera modifié pour circonscrire la zone urbaine aux constructions existantes (bâti et piscines).</p>

Réerves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Sur la zone AUB :</p> <p><u>Réerves :</u></p> <p>Le règlement de la zone AUB devra intégrer les réflexions d'aménagement d'ensemble de l'OAP Petit Bois et limiter les destinations autorisées.</p>	<p>Le règlement de la zone AUB a été calqué sur celui de la zone UB. Il sera revu pour limiter les destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous conditions.</p>
<p>Sur la biodiversité:</p> <p><u>Réerves :</u></p> <p>En ce qui concerne le secteur de mesure compensatoire surfacique liée à l'aménagement du contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier par la LGV, il conviendra de s'assurer d'une part que le zonage N est adapté en lien avec, le cas échéant, le plan de gestion. Par ailleurs, il conviendra de vérifier si un outil de préservation spécifique au titre du code de l'urbanisme peut être mis en oeuvre. Enfin, ce secteur devra être identifié sur les documents graphiques du règlement du PLU.</p> <p>Il conviendra de compléter le Rapport de Présentation avec la notice des incidences Natura 2000, conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Les parcelles concernées par la mesure compensatoire liée à l'aménagement du contournement de la LGV Nîmes-Montpellier seront localisées sur le plan de zonage. Le PLU sera modifié pour intégrer cette nouvelle prescription.</p> <p>L'analyse des incidences 2000 est présente page 229 et suivantes du rapport du présentation qui conclut à la non incidence du projet communal sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire. Pour rappel la conclusion : «En autorisant les nouvelles constructions uniquement dans le tissu bâti existant, et en ne prélevant pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles sur la commune, la révision du PLU ne va pas à l'encontre des objectifs du DOCOB. La révision du PLU ne remettant en cause ni le cycle de vie des espèces de la ZPS, ni leur habitat de nidification ou d'alimentation; ni les objectifs du DOCOB, il est possible de conclure à sa non-incidence sur la ZPS des Hautes garrigues du Montpelliérais.» La révision du PLU protège de manière importante les espaces naturels et agricoles à enjeux en y limitant les aménagements au strict nécessaire (maintien activité agricole). Les zones de développement urbain se font au sein de l'enveloppe urbaine, hors zone de reproduction ou d'alimentation des espèces protégées citées. Cela permet de protéger l'habitat des espèces protégées connues sur la commune comme la pie-grièche à tête rousse, l'Aigle de Bonelli ou encore le lézard ocellé.</p>

Réserves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Le projet de PLU présente des enjeux pour l'Aigle de Bonelli et impacte aussi des milieux propices à plusieurs espèces faunistiques. Les éléments contenus dans le dossier ne permettent pas d'émettre un avis circonstancié sur ce dossier. Aussi, le porteur de projet est invité à présenter divers éléments afin de justifier des incidences sur la faune et la flore des secteurs d'OAP.</p>	<p>Les deux secteurs d'OAP se situent au sein de parcelles privées, un relevé faune flore in situ n'a donc pas pu être effectué. Des sorties terrain ont toutefois été faites à des périodes favorables d'observation de la faune et des relevés ont été faits à proximité direct des zones. La bibliographie a également été consultée tout comme l'ABC réalisé.</p> <p><u>OAP «Petit Bois»</u> : Le site est entouré de linéaires boisés composés de chênes verts, quelques pins d'Alep, Oliviers et frênes et de buissons méditerranéens : filaire à feuilles étroites, romarins, euphorbe de characias, chênes kermés. Le centre du site se compose d'une friche arbustive où se développe une espèce envahissante : l'Ailante. On retrouve aussi au sein de cette friches des arbustes d'oliviers et pistachiers. Aucune donnée de bibliographie ne recense d'espèce protégée sur ce site. Les mesures d'évitement mises en place permettent de garder les boisements entourant le site et porteurs des enjeux écologiques les plus notables. La friche centrale étant à un stade de fermeture avancée et en présence d'espèces envahissante, laisse à penser que son attrait écologique diminuera avec le temps.</p> <p>A rappeler qu'un permis d'aménager est déjà déposé sur le secteur. L'impact sur la faune et la flore du site peut être considéré comme faible grâce au maintien de la végétation arborée présente qui permet de maintenir des habitats de vie pour la faune du cortège urbain dans laquelle s'insère le secteur.</p> <p><u>OAP «Braveille»</u> : Ce secteur se compose d'une partie bâtie et d'un jardin (tonte de la pelouse et plantation horticoles). L'enjeu pour la faune réside dans les alignements arborés entourant le secteur et le passage de la ripisylve des Campets en fond de secteur. Ces derniers ont été identifiés et protégés dans le PLU, permettant un maintien des espèces utilisant ces espaces, le caractère urbain de la zone étant déjà présent. Les impacts résiduels sont donc faibles grâce à cette mesure d'évitement.</p>

Réserves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Sur les OAP :</p> <p><u>Réserves :</u></p> <p>Sur l’OAP Petit Bois, une vigilance devra être apportée sur la localisation du bassin de rétention des eaux pluviales dès lors que celui-ci serait localisé sur une zone présentant du ruissellement pluvial avec une hauteur d’eau non négligeable.</p> <p>Sur l’OAP Braveille, le projet de bassin de rétention est pour partie situé en zone inondable RN du PPRI. Il est donc nécessaire de modifier cette localisation et de prévoir ce bassin hors zone inondable.</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <p>Un classement en zone U de l’OAP Petit Bois serait plus approprié, puisque ce secteur a fait l’objet d’un permis d’aménager accordé.</p> <p>Il est regrettable que la densité affichée de 5 logements à l’hectare soit bien inférieure à celle préconisée par le SCoT.</p> <p>La voirie de desserte de l’OAP Braveille ne permettra pas une parfaite intégration de cette opération au sein de la trame viaire du tissu urbain existant.</p>	<p>La localisation du bassin de rétention a été définie en fonction de critères topographiques pour un traitement en gravitaire des EP.</p> <p>Le schéma de l’OAP Braveille ne reporte pas correctement le PPRI. Le bassin de rétention est bien situé en zone Z1, dont le règlement admet ce type d’aménagement notamment. Par contre, la prescription «Espace boisé à protéger au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du Code de l’Urbanisme» sera supprimée au niveau du bassin de rétention. Les documents seront mis en cohérence.</p> <p>Le schéma d’OAP sera modifié pour y reporter le périmètre correct du PPRI et le zonage sera modifié pour supprimer la prescription relative à l’espace boisé le long du cours d’eau, au niveau du bassin de rétention.</p> <p>La dimension de la parcelle et son caractère insuffisamment équipé justifient le classement en zone AU.</p> <p>Le projet s’inscrit dans un enjeu de préservation paysagère d’une entrée de ville et de boisements existants de qualité. La condition d’autorisation d’une urbanisation dans ce secteur est corrélée à la préservation de cette séquence essentielle pour la qualité du village.</p> <p>Au contraire, la voie projetée permet de désenclaver à long terme les parcelles riveraines.</p>

Réerves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Sur le règlement :</p> <p><u>Réerves :</u></p> <p>Le règlement de la zone UE autorise un nombre trop important de destinations possibles. Il n'est pas indiqué dans le volet «Choix retenus» du Rapport de Présentation si la cave coopérative est toujours en activité.</p> <p>Le repérage des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme apparaît succinct au regard des éléments identifiés. L'ensemble de ces éléments à protéger en cohérence avec le rapport de présentation devra être identifié sur le plan de zonage.</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <p>Dans le règlement des zones A et N, une limite de surface de plancher totale après extension pourrait être précisée dans le règlement ainsi qu'un seuil de superficie de la surface de plancher existante à partir duquel une construction peut faire l'objet d'une extension.</p> <p>En outre, il sera précisé que ces extensions de logements sont possibles pour les seuls bâtiments régulièrement édifiés et que ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.</p> <p>Dans la zone A, au sujet des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, il conviendra de définir les surfaces maximales des bâtis et également de prévoir une distance maximum par rapport à l'exploitation agricole pour éviter une dispersion des constructions et un mitage de la zone agricole.</p> <p>Dans partie relative au caractère de la zone N, il est indiqué que l'ensemble de cette zone est soumis à l'application de l'OAP Petit Bois. Cette erreur devra être rectifiée.</p> <p>Dans la zone N, la sous-destination «Restauration» est autorisée sous condition. Il s'agit manifestement d'une erreur.</p>	<p>Il n'y a aucune activité viticole à ce jour dans la cave coopérative. En revanche, une partie est louée à une entreprise de charpente «Axe Bois» qui dispose également d'un logement destiné à location. Les propriétaires du bâtiment souhaitent vendre à moyen terme mais n'ont pas de projet fixe à ce jour. La Commune n'entend pas contraindre un futur projet, c'est pourquoi les destinations autorisées sont importantes.</p> <p>Le repérage concerne les édifices remarquables. Les autres ouvrages sont protégés par le règlement de la zone UA qui sera complété pour renforcer la valorisation patrimoniale souhaitée par la commune.</p> <p>Des restrictions sont déjà fixées concernant les habitations existantes. Selon les recommandations de la Chambre d'Agriculture exprimées lors des réunions de travail sur le PLU, il n'y a pas de limitation sur les bâtiments agricoles dans la zone A (pour rappel, les secteurs sensibles en terme de paysage notamment sont protégés par la zone Ap).</p> <p>Il sera précisé, dans le règlement des zones A et N, que les extensions et annexes ne seront admises que pour les logements régulièrement édifiés. Aussi, le règlement des zones A et N précisera que les extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.</p> <p>Ces précisions n'apparaissent pas opportunes et sont en contradiction avec les préconisations de la Chambre d'Agriculture. Le règlement de la zone A précisera toutefois, selon les préconisations de la Chambre d'Agriculture, que : «Sont admises aussi les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, sous conditions que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et que la part des surfaces allouées soient mesurées et cohérentes avec l'activité agricole dont elles dépendent.»</p> <p>Le règlement de la zone N sera modifié pour ne plus mentionner l'application de l'OAP Petit Bois.</p> <p>Le règlement de la zone N sera modifié pour ne plus autoriser sous condition la sous-destination «Restauration».</p>

Réserves et recommandations de la DDTM 34	Propositions de la commune de Saint-Bauzille-de-Montmel pour leur prise en compte
<p>Sur les Servitudes d'Utilité Publique :</p> <p><u>Réserves :</u></p> <p>Depuis l'arrêté préfectoral du 01/06/2021, la commune n'est plus concernée sur son territoire par le rayon de 500 mètres autour du monument historique du château de Montflaur. Il convient donc de retirer cette SUP et également de modifier les dispositions du règlement de la zone A qui font état de cette SUP.</p> <p>Il conviendra de faire apparaître la bande d'assiette de la SUP I4 sur le plan de zonage.</p> <p>Concernant la SUP AS1, il serait souhaitable d'annexer au PLU les arrêtés préfectoraux de DUP de création des périmètres de protection des deux captages Lez et Fontbonne Mugères.</p> <p>Concernant la SUP PM1, il convient d'indiquer la DDTM 34 comme gestionnaire et non la DREAL.</p>	<p>Le rapport de présentation, le règlement, la liste des SUP et le plan des SUP seront modifiés pour supprimer la référence à cette servitude.</p> <p>Le plan de zonage sera modifié pour faire apparaître la bande d'assiette de la SUP I4.</p> <p>La pièce 5.1a relative aux SUP sera modifiée pour intégrer ces DUP.</p> <p>Le rapport de présentation ainsi que la liste des SUP seront modifiés afin d'indiquer la DDTM comme gestionnaire de la SUP PM1.</p>