



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest**

Béziers, le **26 SEP. 2023**

Affaire suivie par : unité aménagement,
planification, PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 42
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Le préfet de l'Hérault

à

LRAR

Monsieur Francis BOUTES
Président de la Communauté de communes Les Avant-Monts
ZAE L'Audacieuse
34480 MAGALAS

Objet : PLU de Murviel-les-Béziers– Avis de synthèse des services de l'État

P.J. : Avis de synthèse de l'Etat

Conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme (CU), je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de PLU de Murviel-les-Béziers arrêté par délibération de la communauté de communes des Avants-Monts le 22 mai 2023 et notifié à mes services le 27 juin 2023.

L'analyse du document appelle de ma part des réserves concernant la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) au regard des besoins identifiés et des objectifs rappelés dans le SCoT et la loi Climat et Résilience.

En effet, la consommation des ENAF dédiées à l'habitat représente plus de 9 hectares auxquels s'ajoutent 3 hectares de trame verte. Cette surface importante est justifiée par une projection démographique calculée à partir de 2016. Sur la base du taux de croissance du SCoT (1,8%) et de la population de 2019, le besoin aurait été moindre en terme de consommation d'espace à urbaniser.

Aussi, le projet prévoit la consommation de plus de 20 hectares sur les zones hors espace urbain dévolues à des activités : sportives, de camping et de création d'un STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités). Ces zones devront être diminuées et se limiter au projet projeté.

Bien que le parti d'aménagement au sein de la zone urbaine avec la création de l'OAP « Labéouradou » soit ambitieux et de qualité, la programmation à l'ouverture des zones à urbaniser ne semble pas judicieuse puisqu'il est prévu d'ouvrir les zones en limite d'urbanisation avant les zones situées en dents creuses.

S'agissant de la problématique de la ressource en eau, une attention particulière devra être portée à l'adéquation besoins/ressources ainsi qu'au niveau du rendement en eau potable qui a diminué.

Enfin, en ce qui concerne la prise en compte des risques, le règlement devra être mis en cohérence avec les dispositions et principes de prévention définis dans la notice d'urbanisme.

En conséquence, j'émet un avis favorable au parti d'aménagement retenu pour ce PLU avec les réserves relatives à la consommation des ENAF qui apparaît surdimensionnée au regard des besoins de la commune de Murviel-les-Béziers.

Je me permets d'appeler votre attention sur l'enveloppe de consommation d'ENAF dévolue à la communauté de communes des Avants Monts au travers du SCoT récemment approuvé sur la période 2021-2040. En l'absence de PLUi, les services de l'État sont amenés à examiner la consommation d'ENAF au regard des seuls besoins communaux ce qui peut être pénalisant pour une commune comme Murviel-les-Béziers, considérée comme un pôle structurant.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet et pour toute question relative à cet avis.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Béziers,



Jacques LUCBÉREILH

Murviel-les-Béziers – Avis de synthèse de l'État

1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L101-2 CU)

1.1 – La projection démographique

Entre 2008 et 2019, la population de la commune est passée de 2693 habitants à 3105 habitants (source INSEE), soit une augmentation de l'ordre de +1,4 % par an. Le projet de PLU fixe un objectif de population à atteindre de **3958 habitants** à l'horizon 2030, calcul effectué à partir de la population 2016. Ce nombre est basé sur l'hypothèse d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1,8 %. Or, pour atteindre cette population en 2030 en se basant sur la population connue de 2019 (3105), le taux de croissance est en réalité de 2,2 % par an. Ce taux est supérieur au taux préconisé dans le SCOT approuvé du Biterrois, à savoir 1.8 %

En prenant le taux de croissance du PADD à savoir 1,8 %, la projection de la population à partir de 2019 serait de **3 778 habitants à l'horizon 2030**.

1.2 – Habitat – Un objectif de production de nouveaux logements

Sur la période 2016-2030, afin d'accueillir une population supplémentaire de 810 habitants, un besoin théorique de 403 logements est calculé. En tenant compte du desserrement des ménages et sur la base d'une projection démographique calculée à partir de l'année 2019, le besoin en logements serait de 360 logements.

Une évaluation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis met en évidence un potentiel total de 177 logements à réaliser dans la tâche urbaine. Le PADD indique que 30 % des logements seront réalisés en densification.

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis : 177 logements				En extension d'urbanisation : 255* logements
Comblement des dents creuses en lotissements	Comblement des dents creuses hors lotissement	Renouvellement urbain	accroissement des capacités des parcelles bâties	
13 logements	37 logements	41 logements	86 logements	255 logements

Cette projection est cohérente pour répondre au besoin théorique en résidences principales calculées pour une projection de 3958 habitants, mais paraît surévaluée pour une population de 3778 habitants.

1.3 – Évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Consommation ENAF pour l'habitat

Le PLU indique le bilan de la consommation d'espace entre 2011 et 2021. Sur cette période, la consommation d'espace est évaluée à 9,3 hectares, dont 6 hectares en extension et 3,3 hectares en densification.

Sur la période 2020-2030, il est prévu, en dehors du renouvellement urbain et de la densification au sein du tissu urbain, la production de 255 logements en extension qui nécessitent **9,6 hectares de consommation** d'espaces naturel, agricole et forestier. À cette consommation, il faut rajouter 3 hectares d'espaces verts (coulée verte) dans la future zone urbaine du Labéouadou.

Cependant, en prenant l'hypothèse d'une projection de population en 2030 de 3778 habitants (cf paragraphe 1.1), le besoin en logements serait de 193 et donc un besoin de consommation foncière en extension urbaine de **6,8 hectares**.

Les zones OAU dédiées à l'habitat ont été bloquées dans l'attente d'une meilleure alimentation en eau. Or, ces zones sont situées dans l'enveloppe urbaine. Il aurait été judicieux d'ouvrir ces zones en priorité et bloquer les zones 1AU en limite de l'urbanisation situées dans la zone agricole. Il convient de revoir le zonage avec cet objectif ou d'apporter les éléments justifiant de l'ouverture des zones 1AU avant les zones urbaines OAU.

Autres activités consommatrices d'espace agricole

Outre la consommation d'espace dédiée à l'habitat, d'autres futures zones tel que le hameau agricole (UE3), les zones Nep dédiées au camping, le cimetière, les terrains de sport, l'équipement d'alimentation en eau et le STECAL de Saint-Massal à vocation touristique sont consommatrices d'espace agricole et naturel. Ces zones ont une emprise au sol cumulée de **20,23 ha**.

Il convient de réétudier l'assiette foncière de ces zones, avec l'objectif de réduire la consommation d'espace agricole, en particulier les zones Nep2, et la zone N2b réservée au STECAL. La zone devra nécessairement épouser le contour des futurs aménagements, d'autant qu'ils se situent majoritairement en secteur irrigable.

1.4 – Les réseaux et leurs capacités

1.4-1- Besoins en eau potable

La production et la distribution d'eau potable sont gérées en régie par la communauté de communes des Avants-Monts (CCAM).

Le volet « Justification des choix » indique que la zone OAU est bloquée à l'ouverture de l'urbanisation en attendant la mise en œuvre d'une nouvelle ressource. Cette mesure est essentielle. Toutefois, il est nécessaire, avant de programmer l'urbanisation de la zone 1AU, de vérifier la disponibilité de la ressource existante afin de s'assurer de l'adéquation besoin/ressource.

La commune est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orb et Libron. Le plan de gestion de la ressource en eau du SAGE prévoit pour la commune un rendement objectif de 85 %. Le rendement du réseau d'eau a fluctué entre 2019 et 2020 de 87,5 % à 82,8 %. Les annexes sanitaires indiquent la volonté de revenir à un rendement de 85 %. Le rendement ne doit pas diminuer d'une année à l'autre et doit a minima se maintenir à 85 %.

1.4-2 – Assainissement

La CCAM a la compétence assainissement, qu'elle gère en régie.

La station de traitement des eaux usées à boues activées a une capacité de 4 000 équivalent-habitants (EH) et la charge maximale reçue à la station est de 3 683 EH.

À partir de 2020, la station était conforme en performance nationale, mais non conforme en performance locale en raison de dépassement sur le paramètre ammonium. Le dysfonctionnement provient de la filière boue. Un dossier a été validé en avril 2023 pour renouveler cette filière boue. La station sera en capacité d'accueillir plus d'effluents lorsqu'elle aura retrouvé sa conformité.

1.4-3 Eaux souterraines et pluviales

Il est rappelé que le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse, approuvé le 21 mars 2022, fixe, dans son orientation 5A-04, que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée par la désimperméabilisation de

secteurs déjà imperméabilisés sur le territoire du SCoT. Le PLU doit mentionner comment il prévoit de prendre en compte cette orientation en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation, le règlement impose un espace libre minimal à conserver selon le zonage d'urbanisme, en parallèle d'une compensation à raison de 120 l/m² imperméabilisés pour les opérations d'aménagement. Le règlement présente le raccordement au réseau comme première action à réaliser en termes de gestion des eaux pluviales, la gestion à la parcelle n'étant proposée qu'en absence de réseau ou d'accord. Il serait opportun de favoriser la gestion à la parcelle, même en présence de réseau d'eaux pluviales, en particulier grâce à la réutilisation d'eau de pluie.

1.5 – La prévention des risques

1.5.1 – Le risque inondation

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) a été mis à jour en 2021. Le rapport de présentation se réfère au DDRM de 2012, il convient donc de se référer au DDRM de 2021.

Le chapitre dédié aux risques d'inondation devrait être complété d'un volet sur le ruissellement pluvial, en se référant aux constats et préconisations du schéma directeur d'assainissement pluvial :

- dysfonctionnements des ouvrages pluviaux pour les événements majeurs ;
- mesures préventives retenues.

La commune est parcourue par un réseau de petits cours d'eau non étudiés dans le PPRi et non pris en compte dans l'AZI. Ce réseau hydrographique diffus doit être pris en compte dans l'aménagement, en application de la doctrine de l'État, via un recul forfaitaire de 20 m par rapport à leur axe d'écoulement (ce recul s'applique en l'absence d'étude de référence apportant une connaissance plus fine). Ce recul forfaitaire est repris dans le règlement, mais dans les zones urbaines le recul est ramené à 5 m du haut des berges, sans que cette réduction de distance ne soit justifiée techniquement. Il est rappelé la possibilité de préciser le recul sur la base d'une étude hydraulique (sans le porter à moins de 10 m) à condition toutefois que l'étude porte sur l'intégralité du bassin versant du cours d'eau et prenne en compte la crue centennale.

Les dispositions générales du règlement auraient pu traiter le risque lié au ruissellement pluvial via des mesures préventives adaptées (compensation à l'imperméabilisation, sens d'implantation des constructions, préservation du libre écoulement, réglementation des clôtures). Ces dispositions peuvent aller jusqu'à l'inconstructibilité dans les zones les plus exposées (hauteurs / vitesses de ruissellement).

La mission inter-services de l'eau (MISE) de l'Hérault prescrit une compensation minimum de 120 l/m², nouvellement imperméabilisé, pour les opérations soumises à la loi sur l'eau. Cette compensation se traduit, en général, par la mise en œuvre de dispositif de rétention des eaux pluviales. En l'absence de schéma de gestion du ruissellement, la doctrine de l'État élargit cette mesure à l'ensemble des projets.

Le PLU présente deux secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- **L'OAP n°1** : « Labéouradou ». La tranche 2 de l'aménagement est classée en zone OAU représentant 130 logements. L'OAP est traversée par le ruisseau des Prades ; la zone de débordement n'a pas été définie par une étude hydraulique.
- **L'OAP n°2** : « Saint-Massal » est situé en zone A1. Le projet n'est pas concerné par une zone inondable du PPRi mais il est longé au nord par le ruisseau des Vieilles Mortes. La présence de ce ruisseau devra être mieux prise en compte dans l'aménagement, en application de la doctrine de l'État via un recul de 20 m de l'axe des cours d'eau (en l'absence d'étude de référence plus fine), qui n'est pas matérialisée dans l'OAP.

1.5.2 Le risque feu de forêt

Le rapport de présentation (page 126) et le PADD (page 15) indiquent que « Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Hérault, mentionne un risque faible ou nul pour les feux de forêt sur la commune ». Or, la cartographie du DDRM (page 133) affiche un niveau de risque fort pour la commune de Murviel-Les-Béziers.

L'aléa feux de forêt a été correctement cartographié sur la zone urbaine, mais il aurait été opportun d'afficher cette carte d'aléa sur l'ensemble de la commune et d'identifier l'eau mobilisable pour les secours.

La zone Nep3 permet les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Cette zone est soumise à un aléa exceptionnel. Certains aménagements peuvent être admis au titre des exceptions dans cette zone, sous réserve de ne pas aggraver le risque et de la présence des équipements de défense et sans local recevant du public : installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée type antenne relais, poste électrique... Or, le règlement de la zone Nep3 ne donne aucune information sur l'usage et le fonctionnement de ces locaux techniques et industriels, ni sur d'éventuels produits stockés. Le règlement doit être mis en cohérence avec les dispositions définies dans la notice d'urbanisme de l'aléa.

Sur les secteurs classés en zones A et N, il convient de superposer l'aléa feu de forêt et le zonage pour mettre en cohérence le règlement (graphique et écrit) avec les principes de prévention de la notice d'urbanisme en zone vulnérable : à partir de l'aléa moyen, le règlement doit autoriser uniquement les constructions admises au titre des exceptions listées dans la fiche n°5 page 16 de la notice d'urbanisme. Pour les éventuels secteurs soumis à un aléa très faible et faible et contigus à un massif boisé important, le règlement demandera un recul des constructions de 50 m vis-à-vis du boisement.

1.5.3 Retrait-gonflement des argiles (RGA) :

La nouvelle carte d'exposition publiée sur Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr>) permet d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles. Cette carte indique des niveaux d'exposition moyen à fort sur la commune de Murviel-les-Béziers. Ce risque est pris en compte dans le rapport de présentation page 140. Cependant, il se réfère au DDRM de 2012 alors que celui-ci a été mis à jour en 2021. Il serait nécessaire de rappeler les prescriptions préventives fixées par la loi ELAN.

Les fiches ci-jointes doivent être annexées au PLU, elles concernent : les dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour l'aléa RGA : <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels>, ainsi que le guide construire en terrain argileux – Réglementation et bonnes pratiques disponible sur le site Internet Géorisques à l'adresse : <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/mouvement-de-terrain#summary-target-2>.

1.6 – Les mobilités

La commune de Murviel les Béziers intègre le plan de mobilité simplifié, piloté par le Haut Pays du Languedoc. Un diagnostic sur ce territoire est en cours de finalisation.

Le dossier de PLU mériterait d'être complété par les informations relatives aux possibilités de liaisons piétonnes et cyclables ou la création de parkings permettant l'intermodalité. Celle-ci pourra être possible dans le cas de circulation de bus renforcée (moyenne de 10 allers-retours sur Béziers). L'opportunité de créer une aire de co-voiturage pourrait être étudiée et identifiée en ER pour le futur.

1.7 – Analyse du projet au regard de la production de logements sociaux

La commune de Murviel-les-Béziers appartient à la CC les Avants-Monts, celle-ci n'est pas couverte par un PLH, elle n'a pas d'obligation réglementaire.

Le nombre de logements sociaux est de 101 logements en 2022. Pour les communes dont la population est comprise entre 1500 et 3500 habitants, le SCoT du Biterrois approuvé indique un taux de 10 % de logements aidés. Ce taux évoluera à 15 % lorsque Murviel-les-Béziers atteindra 3501 habitants.

Le règlement du PLU prévoit dans les zones à urbaniser, l'obligation de construire au moins 20 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 3 logements.

Cette règle est compatible avec la règle du SCoT.

2 – Analyse des pièces constitutives du dossier

2.1 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les logements vacants représentent 13 % des logements existants. Une des orientations du PADD devrait être le réinvestissement de ces logements.

2.2 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP)

Cette pièce du PLU comprend uniquement deux OAP :

- **L'OAP n°1** : « Labéouradou ». sa composition prend bien en compte les caractéristiques des lieux, composés de terres vallonnées et d'un ruisseau avec sa ripisylve. Son urbanisme présente des densités différentes, et préserve la nature en ville par la création d'une coulée verte. Il serait opportun de prévoir l'implantation d'essences d'arbres adaptées au climat et à la sécheresse.
- **L'OAP n°2** , STECAL « la Massal », cette OAP régit l'activité touristique du lieu. Il serait souhaitable de limiter son contour aux zones qui seront bâties et non aux enclos des animaux (terre agricole).

Une nouvelle gendarmerie va se créer en entrée de ville, il serait opportun de réaliser une OAP. Il serait opportun de définir les arbres d'alignement à conserver et l'implantation des nouveaux bâtiments avec leur épannelage.

2.3 – Les règlements (écrit et graphique)

2.3.1 – Règlement écrit

Il conviendrait de reprendre les recommandations identifiées précédemment dans le chapitre sur la prévention des risques (recul par rapport à l'axe du ruisseau)

zone UA1 : Les prescriptions de l'UDAP concernant la menuiserie dans la zone AC1, correspondant au centre historique devront être reprises.

Zone Uep : dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics : rien à signaler.

Zone UE : dédiée aux espaces à vocation économique. Cette zone comporte des zones de parking. Il serait souhaitable d'autoriser la construction d'ombrières couvertes de photovoltaïque.

Zone AU : zone dédiée à l'habitat, pas d'observation.

Zone A : pour la construction d'habitation, il faut rajouter, « elle sera autorisée, si la présence

permanente de l'exploitant est justifiée (hangar de stockage du matériel agricole n'est pas une nécessité) et si le bâtiment (cave) a fonctionné pendant trois récoltes. La taille des hangars agricoles doit être justifiée par les besoins de l'exploitation. Les changements de destination des domaines identifiés (11) doivent faire apparaître les bâtiments conservés pour la production agricole.

Zone Nep1à4 : pas d'observation.

Zone Net N3 : identifie la possibilité d'extension d'habitat, particulièrement la zone N3 qui correspond à un secteur déjà urbanisé. Il serait nécessaire d'identifier ces constructions, bénéficiant d'une extension (hors secteur très urbanisé).

Zone N2b : la zone correspond à une activité touristique. Cependant le règlement graphique l'identifie en zone N2a. Il convient de rectifier cette erreur d'identification dans un des deux documents.

2.3.2 Règlement graphique

Le zonage graphique, définit une zone Nep2 au sud du village dévolue au sport qui interroge de part sa taille. Elle va induire de nombreux déplacements en voiture pour conduire les enfants aux activités de rugby. Il serait souhaitable de redimensionner cette zone et de prévoir un emplacement pour une mobilité douce le long de la RD 36. Une autorisation d'accès devra être demandée au Conseil Départemental.

Zone **Nep2** : réservée au cimetière est aussi très importante. Une justification sur l'emprise est nécessaire.

Zone **N2** : un parc de loisir « les vignals » décrit comme existant. Or, une partie du zonage est occupée par des terres agricoles. Ces terres devront être zonées en terre agricole.

Zone **UE3** : pour un hameau agricole devra être transformé en A indicé. Une OAP serait nécessaire pour identifier l'aménagement de la zone.

Il faut noter que le maximum de zones à urbaniser en zone agricole sont des terrains irrigables.

Ces zones doivent être réétudiées dans un esprit d'économie du foncier agricole.



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Monsieur François BOUTES

Président de la Communauté de Communes

Les Hauts Hauts

ZAE L'Audoubertine

34480 MATHIAS

SOUS-PRÉFECTURE DE BÉZIERS
34526 BÉZIERS CEDÉX 2
Bureau des Collectivités
et des Actions Territoriales



DESTINATAIRE

Monsieur Francis BOUTES
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale
 Président de la communauté
 de communes les Avants Monts
Adresse
 ZAE L'Audo céreuse
 34430 MARGELAS
Code postal

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

SGR2 V29 MSR 16 19-1164523 11-22

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 R2 R3

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

Cadres réservés à La Poste

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1A 204 767 3843 6



PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 620 325 918 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

EXPÉDITEUR

~~DDM del Héault P&I Ozone~~
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale
 Service Aménagement de territoire oued

~~N°: 181 Place Ernest Gruener~~
Libellé de la voie

~~34064~~
Code postal

~~Montpellier Cedex 2~~
Commune

Utilisez uniquement un **STYLO À BILLE** en appuyant fortement.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**

Consultez www.laposte.fr



Priorité neutralité carbone
papier / recyclé / all-carbone

PREUVE DE DEPOT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

