



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anne Gachon
Références : D23-001882
T : 04.67.67.72.17
E : agachon@herault.fr

Montpellier, le 27 OCT 2023



AT / 10000

MONSIEUR FRANCIS BOUTES
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
DE COMMUNES LES AVANTS MONTS
ZAE L'AUDACIEUSE
34480 MAGALAS

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courrier reçu le 27 juin 2023, l'avis du conseil départemental de l'Hérault, dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Murviel Lès Béziers.

Après analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des **principales remarques** suivantes :

Concernant l'OAP de l'Abéouradou, la future ZAC répond à la fois aux objectifs de production de logements et aux préconisations du SCoT Biterrois. Toutefois, les plantations futures prévues au projet devront respecter un retrait de 7 m à partir du bord de la chaussée pour faciliter les interventions des services de la direction des routes départementales.

Concernant l'OAP Saint Massal, le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) déjà existant, s'étend sur 2,2 ha et accueille de la restauration, de l'hébergement, de l'événementiel touristique un élevage équin et un logement de fonction. Sa capacité d'accueil est de 30 à 40 personnes. Or, le projet d'agrandissement du STECAL prévoit des gîtes avec esplanade, des blocs sanitaires et des piscines, des panneaux photovoltaïques sur champ d'épandage, 3 paddocks et une allée de circulation, une aire technique, l'élargissement des voies d'accès et des terrains agricoles.

Nous vous invitons à vous reporter aux annexes, où vous pourrez prendre note de l'ensemble de nos observations détaillées.

Par ailleurs, la charte sur l'Eau signée le 18 juillet 2023, entre l'Etat, le Département et l'AMF poursuit des objectifs d'économie d'eau. Dans un contexte de mesures de restrictions des usages de l'eau, elle préconise de mettre en place des plans d'économies d'eau, par exemple des recherches de fuites sur les bâtiments gérés par les collectivités, des opérations de sensibilisation de la population, ou le recyclage des eaux usées des stations d'épuration. Ainsi, dans le règlement littéral du PLU, les piscines pourraient être réglementées, afin de contribuer aux objectifs actuellement recherchés d'économies d'eau.

Enfin, nous souhaiterions être destinataires de vos retours concernant l'intégration de ces remarques et la bonne prise en compte de nos réserves. Le service Prospective et urbanisme reste disponible pour tout complément d'information.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable avec réserves** à votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les réserves sont les suivantes :

- la création d'une plantation d'arbres à hautes tiges devra être située à 7 m du bord de la RD 16E4 afin de ne pas générer de risque pour la sécurité routière ni de problématique d'entretien ultérieur pour les services du conseil départemental.
- dans le futur règlement du PLU, il conviendrait de prévoir des dispositions d'implantation des constructions permettant de limiter la gêne liée aux nuisances sonores routières.
- il sera nécessaire de fournir des précisions sur les modalités de desserte de la zone Nep2, en bordure de la RD 36.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du Pôle de Solidarités Territoriales,



Frédéric MEJEAN

ANNEXE I

Observations dans le cadre des compétences obligatoires du conseil départemental

Concernant les routes départementales

L'Agence routière départementale du Biterrois est maître d'ouvrage des voiries : RD16, RD 16^{E5}, RD 16^{F4}, RD 19, RD 36.

Concernant le STECAL St Massal, une voie communale existante dessert ce secteur en entrée sortie et se connecte sur la RD16E4. Dans la mesure où les différentes activités projetées sur ce secteur nécessiteraient à moyen terme un aménagement de ce carrefour, le projet devrait faire l'objet d'une demande particulière auprès du Département.

Concernant le projet de l'Abéouradou, il est prévu l'implantation d'un quartier à forte densité, le long de la RD 16^{F4}. Bien qu'il n'y ait aucun enjeu vis-à-vis du PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement), il serait souhaitable de prévoir des dispositions d'implantation des constructions permettant de limiter la gêne liée aux nuisances sonores routières.

De plus, la future zone Nep2 à l'Est, serait destinée à accueillir un équipement sportif majeur. Des questions se posent telles que l'impact de ces futurs équipements, pôles générateurs de déplacements, sur la sécurité de la RD 36. Ce secteur est également desservi par le chemin de Mus au sud, comportant un passage à gué. Les modalités d'accès devront être définies sur ce secteur. Dans la mesure où les différentes activités projetées sur ces espaces, nécessiteraient à moyen terme un aménagement du carrefour, sous maîtrise d'ouvrage communale, le projet devrait faire l'objet d'une demande spécifique auprès de l'agence technique départementale Biterrois.

Enfin, la création d'un alignement ? d'arbres le long de la RD 16E4 devra être située à plus de 7m du bord de chaussée afin de ne pas générer de risque pour la sécurité routière ni de problématique d'entretien ultérieur pour les services du conseil départemental.

En bordure de voirie existante, les plantations nouvelles d'arbres devront être implantées à 4 mètres du bord de la chaussée.

Les Emplacements Réservés (ER) n'appellent pas de remarques particulières.

Pour toute question relative au réseau départemental routier, vous pouvez contacter notre agence départementale technique « Biterrois » (M. Paul-Claude Arnaud - Directeur) contact : adstbiterrois@herault.fr

Observations du conseil départemental dans le cadre de ses politiques publiques

L'habitat et le logement locatif social (LLS)

La commune a connu un fort développement démographique entre 1990 et 2019 (+ 1000 habitants).

Le taux annuel moyen de croissance estimé s'élève à +1,8 % à l'horizon 2030 soit 3958 habitants supplémentaires. La population est vieillissante bien que la moyenne d'âge soit plus jeune que celle du Département.

Le Département est propriétaire de diverses unités foncières sur le territoire dont des parcelles directement impactées et concernées par le projet de révision.

Au regard des données de l'observatoire de l'Habitat et du Logement, la commune dispose de 1 618 logements. Elle n'est pas soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait 92 logements locatifs sociaux (LLS). En 2020, il y a eu 43 demandes pour 3 attributions soit un taux de pression de 14,33%.

Au regard du SCoT Biterrois, la commune est identifiée comme Pôle structurant. Il formule les prescriptions suivantes :

- 40% du besoin de logements au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, division parcellaire, mutabilité/changement de destination)
- une densité minimale brute 28 logts/ha pour période 2021-2031 et +25% pour la période 2031-2040 soit 35 logts/ha
- les zones d'urbanisation futures doivent être positionnées en continuité du tissu urbain existant.
- il n'y a pas d'indication chiffrée à la commune sur le nombre de logements attendu.
- le besoin en logements est estimé à 376 nouveaux logements (prise en compte, desserrement des ménages, croissance démographique, résidences secondaires, logements vacants...)
- +/- 105 logts en densification et renouvellement (environ 30%)
- 271 en extension avec une densité d'environ 30 logt /ha.

L'extension prévue au nord-est (secteur Labéouradou) se situe en frange de la zone urbaine et a été projetée en tenant compte de la proximité des grands équipements (écoles, halles de sport, médiathèque...).

Une OAP est prévue sur le secteur de Labéouradou avec une densité de 32 logts /ha (densité brute moyenne minimale). Environ 240 nouveaux logements seront construits avec une part minimale de 20 % de logements aidés, soit environ 48 logements. Différentes typologies sont prévues afin de répondre aux besoins de la commune (individuel, collectifs, logements intermédiaires, logements de petites tailles).

L'OAP répond également aux enjeux de développement durable avec la création d'une coulée verte et la prise en compte des contraintes liées au changement climatique (orientation bio-climatique des bâtiments notamment).

Dans le cadre de la production de logements sociaux, le SCoT prévoit pour les communes non SRU :

- 10 % du parc des résidences principales pour les communes entre 1 500 et 3 500 habitants
- 15 % du parc de résidences principales pour les communes de moins de 3 500 habitants.

Le projet de révision prend en compte la production de logements sociaux au travers de divers éléments :

- un emplacement réservé (C4), pour la création de logements sociaux avec un objectif de production de 100 % de LLS et une production minimale de 30 logements. Il est identifié au document sur la parcelle section BO numéro 310, propriété départementale sous bail emphytéotique au profit de la CDC Habitat pour la gendarmerie. Le déménagement de la gendarmerie est planifié sur une parcelle au nord disposant également d'un emplacement réservé (C3).
- une servitude de mixité sociale impliquant 20 % de LLS dans les zones U et 0AU soit :
 - en zone 0AU, 20 % du volume total de logements produits
 - en zone U, 20 % de logements aidés pour toute opération de plus de 3 logements en production neuve, division parcellaire, division d'immeuble, réinvestissement de logements vacants à répartir sur l'ensemble du village.

Impact du règlement graphique sur certaines parcelles départementales :

- un Emplacement Réservé pour la production de 100 % de LLS est prévu sur la parcelle départementale BO 310 (voir ci-dessus).
- une unité foncière d'environ 2,8 ha est comprise dans la future opération d'aménagement de la ZAC Labéouradou. Une partie de ces parcelles sera située en zone 1AU pour de l'habitat (BO 21, BO 22 et partie des BO 23, 24 et 25).

Cependant, à la suite d'une étude hydraulique qui a identifié une zone inondable, l'autre partie des parcelles départementales (BO 12, BO 17, BO 26 et pour partie BO 23, BO 24 et BO 25) sera déclassée en zone Nep4 (non constructible). Elle sera prise en compte dans la trame végétale et le secteur des jardins partagés. La quasi-totalité de la parcelle BO 12 sera située hors ZAC également et déclassée en zone Nep4.

Il est à noter que ce changement de zonage pourra entraîner un impact financier sur la valeur du foncier départemental situé en zone Nep4.

Par ailleurs, dans le cadre de ses besoins en matière de patrimoine, le département mène actuellement différentes études en vue de déplacer l'implantation de l'agence sociale STS-PMI. A ce titre, il serait opportun de prévoir la possibilité d'intégrer au sein de la future ZAC Labéouradou, l'implantation d'un équipement public.

En conclusion, le projet de révision du PLU répond aux orientations du SCoT Biterrois et aux objectifs du PDH en matière d'adaptation d'offre de logements, de développement du parc de logement social et de mixité (ER, servitude et clause de mixité...). Il prévoit une typologie de logements variés, prend en compte la performance énergétique des bâtiments et la volonté d'adaptation des logements au climat, ainsi qu'une revitalisation du centre ancien.

Consommation des Espaces Naturels Agricoles Forestiers (ENAF)

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13). Les installations qui relèvent de l'activité agricole devraient être exclues de cette emprise.

La requalification et l'implantation future des équipements sur le STECAL St Massal, pourraient être optimisées afin de limiter la consommation d'espace. En effet, les espaces agricoles et les installations agricoles existants dans le périmètre de ce STECAL étant à maintenir ou à valoriser dans l'OAP, pourraient donc ne pas faire partie du STECAL puisqu'ils ne sont pas destinés à une activité autorisée exceptionnellement dans ce secteur particulier.

Ainsi, les terrains nord et est, dont 1,2 ha plantés en vigne, pourraient être retirés du périmètre de ce STECAL et laissés à la zone agricole ce qui permettrait une économie totale du foncier agricole de 1,9 ha.

En outre ces parcelles sont bordées par le réseau d'irrigation en eau brute. Cet investissement confirme la vocation du secteur en zone A.

Le règlement de la zone N2b ne fait pas clairement référence à la notion de STECAL. Ce règlement est trop permissif notamment pour les changements de destination et la surface n'est pas limitée pour les extensions de construction. Le zonage indicé pourrait être A2b et non N2b.

Gestion globale de l'eau

Le syndicat Mixte des Vallées de l'Orb et du Libron a un rôle général de coordination, d'animation, d'information et de conseil dans la gestion des cours d'eau de l'Orb et du Libron, notamment à travers l'élaboration des Contrats de Rivières et des Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Ses missions sont les suivantes :

- faciliter la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau,
- lutter contre les inondations,
- préserver et gérer les zones humides, notamment celle du Taurou et de l'Orb.

Le réseau hydrographique superficiel (le Rieutord, le ruisseau de St-Ouyres, le ruisseau de la Rigaille, le ruisseau de Pécan, le ruisseau de Courtilloles, le Rec des Taïsses, le Rec de Toureilles, le ruisseau des Vieilles Mortes, le ruisseau des Plantades) est à préserver et valoriser ainsi que sa ripisylve.

Le SAGE prescrit que les zones humides ainsi que leur espace de bon fonctionnement devront être intégrées à la TVB et protégées par le PLU grâce à un zonage et un règlement adaptés.

Ces zones ont bien été identifiées dans le règlement graphique. Cependant, un règlement littéral correspondant vous est proposé en annexe II. Il pourrait utilement compléter les articles « conditions particulières » des différents zonages.

Le paysage

Globalement, le PADD annonce des objectifs en faveur des paysages qui se retrouvent bien traduits dans les OAP exposées.

La question de la préservation du paysage et de la valorisation du cadre de vie est très présente dans l'OAP Labéouradou, qui respecte la topographie des lieux. Un principe de traitement paysager est disposé en accompagnement de l'Avenue Saint-Martin au sud de l'opération ou RD 16^{F4}. Ce principe doit permettre d'aboutir à une composition paysagère filtrant les constructions situées sur la frange sud du secteur depuis cette voirie départementale. Il est motivé par l'enjeu de composer une entrée de ville marquée par l'élément naturel.

Cet aménagement devra entre autres disposer d'arbres structurants de haute tige.

Concernant le STECAL de St Massal, il est situé dans un secteur à forte valeur paysagère, son agrandissement ne s'inscrit pas dans la logique de préservation de ce paysage très ouvert.

Les énergies renouvelables

Concernant le STECAL St Massal, il serait préférable de développer les installations photovoltaïques sur les toitures existantes ou à venir telle l'aire technique potentielle, pour cadrer avec les objectifs de la Loi d'Accélération pour la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 mars 2023.

Par ailleurs, les installations de production d'énergies en toiture offriraient l'avantage de ne pas accroître le niveau d'imperméabilisation des sols déjà très élevée sur ce secteur.

ANNEXE II

Le recours à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est judicieux mais le règlement pourrait inclure des prescriptions particulières telles que :

Sont autorisés :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

Il pourrait être utile de rappeler que les secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du CU peuvent bénéficier de prescriptions spécifiques :

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée 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. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Une attention particulière sera apportée au maintien de la transparence hydraulique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...) et la sécurité des biens et des personnes,
- s'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux,

et qu'il peut être prévu certains type de travaux comme :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

