

COMMUNE DE MURVIEL-LES-BEZIERS

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**



RAPPORT D'ENQUÊTE

*Du 6 novembre au 6 décembre 2023 inclus
Rapport établi par Jean Pierre MERLAT - Commissaire Enquêteur*

1 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Elle concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MURVIEL les BEZIERS. Le précédent PLU approuvé le **17 décembre 2007** reste à ce jour opposable. Une enquête a été ouverte pour solliciter les observations du public.

1-1 Cadre de la procédure d'enquête publique

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 13 décembre 2016 ainsi que les modalités de la concertation.

À la suite des dispositions de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renové du 24 mars 2014) définissant les modalités de transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Communauté de Communes des Avants Monts (CCAM) à laquelle adhère la commune de Murviel-lès-Béziers a approuvé, par délibération de son conseil communautaire du 18 septembre 2017, le transfert de compétence en matière de PLU à compter du 1^{er} janvier 2018.

En conséquence la Communauté de Communes des Avants Monts, dans sa délibération du 12 février 2018, a été chargée de poursuivre la procédure d'élaboration de la Révision générale du PLU de Murviel-lès-Béziers.

La communauté de commune peut achever toute procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et se trouve substituée de plein droit à la commune de Murviel-lès-Béziers dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant le transfert de compétence pour la poursuite de l'élaboration de la Révision générale du PLU de Murviel-lès-Béziers.

Le PADD et ses orientations générales ont été débattus en Conseil Communautaire le 22 mai 2023.

La Concertation avec la population a été menée selon les modalités fixées dans la délibération du 13 décembre 2016, jointe en annexe. Dès 2017, le dossier de concertation et un registre permettant de recueillir l'avis du public ont été mis à la disposition du public, au service urbanisme de la commune et un second registre à la CCAM dès le transfert de compétence de la commune vers la communauté de communes. Ce support a été complété par la possibilité d'adresser des courriers directement en mairie.

Le bilan de la concertation relaté dans la séance du CCAM du 22 mai 2023 fait état des différentes étapes de cette concertation, des réponses apportées à la population sur les points soulevés à la suite de la réunion publique du 16 juin 2022 et des réunions spécifiques tenues :

1-2 La réunion publique à destination de tous

Une réunion publique a été organisée pendant l'élaboration du PLU. Elle s'est tenue le 16 juin 2022 à Murviel-lès-Béziers. Cette réunion publique a été annoncée par l'ensemble des moyens de communication mobilisables par la mairie, ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.

La présentation réalisée a permis d'exposer le cadre le cadre législatif à prendre en considération. Ont ensuite été présentés les grands enjeux du territoire, les orientations du PADD, le projet de zonage, et les OAP. La réunion publique a également permis d'informer la population sur les différentes phases de mobilisation de la population à venir (modalités et durée de la concertation, puis annonce de la tenue future d'une enquête publique).

En matière d'intérêt général, très peu de questions ont émergé. Les principaux sujets abordés ont été :

- La protection de la végétation en ville et son maintien.
- La ressource en eau : en lien avec la présentation du phasage rendu nécessaire sur la commune.

Enfin, une dizaine de questions, d'ordre de l'intérêt particulier ont été posées, pour la majorité en matière de constructibilité des terrains, puis deux questions relatives à la desserte en réseaux de leur parcelle.

1-3 La réunion spécifique au secteur des Roucans

Le secteur communal au lieu-dit « les Roucans » a dû faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la révision générale. En effet, sa situation géographique, technique et environnementale, couplée aux obligations réglementaires portées par la loi Climat et Résilience et le SCOT, ont rendu nécessaire un arbitrage strict dans le devenir de ce secteur : le déclassement en zone non constructible de l'ensemble du hameau.

Cependant, préalablement à ce déclassement à venir, un projet de lotissement s'est développé. La densité du projet a généré une grande insatisfaction des riverains. Dans ce cadre, la mairie a souhaité organiser une rencontre avec les riverains des Roucans. Celle-ci s'est tenue le 19 janvier 2021, elle a réuni beaucoup de personnes. Il en ait résulté :

- L'impossibilité pour la commune de réglementer la taille minimale des parcelles : les habitants ne comprenaient pas pourquoi on leur avait imposé une taille minimale de terrain et qu'actuellement un opérateur pouvait développer un projet avec des parcelles de 400m².
- Autrement, l'ensemble des autres sujets abordés ont été relatifs à la volonté de ne pas voir se développer ce projet pour des raisons techniques, écologiques et de cadre de vie.

La commune, en conséquence, propose dans le projet PLU arrêté que l'urbanisation du secteur des Roucans soit stoppée.

1-4 La réunion avec le monde économique agricole le 17 novembre 2022.

Au cours de cette réunion plusieurs points concernant les exploitations agricoles furent abordés comme le relate la délibération de la CCAM du 22 mai 2023 jointe en annexe et à cette occasion la commune a présenté son projet de hameau agricole et vérifié l'intérêt d'un tel projet.

Un tour de table a également permis d'échanger sur deux points spécifiques : les projets envisagés sur les exploitations et les besoins potentiels en changement de destination de certaines constructions.

Sur le registre de concertation et par courriers adressés à la mairie, les personnes qui se sont exprimées ont porté les observations suivantes :

- Demande de suppression d'un emplacement réservé relatif à l'élargissement de la route de Coujan ;
- Demain d'inscrire en terrain constructible une parcelle située route de Réals.

Le projet territorial, défendant l'intérêt général du territoire, a permis d'apporter des réponses favorables aux deux observations.

En effet, l'emplacement réservé sur la route de Coujan n'a plus lieu d'être car aucun projet d'élargissement n'est envisagé.

Concernant le terrain situé route de Réals, celui-ci prend place au sein d'une zone AU prévue au PLU. Le terrain sera donc intégré dans une zone AU « bloquée » du PLU. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dans l'avenir.

A l'issue de cette phase de concertation le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L.1033 à L.103-6 et L.153-14 du Code de l'Urbanisme

1-5 Arrêt du document PLU

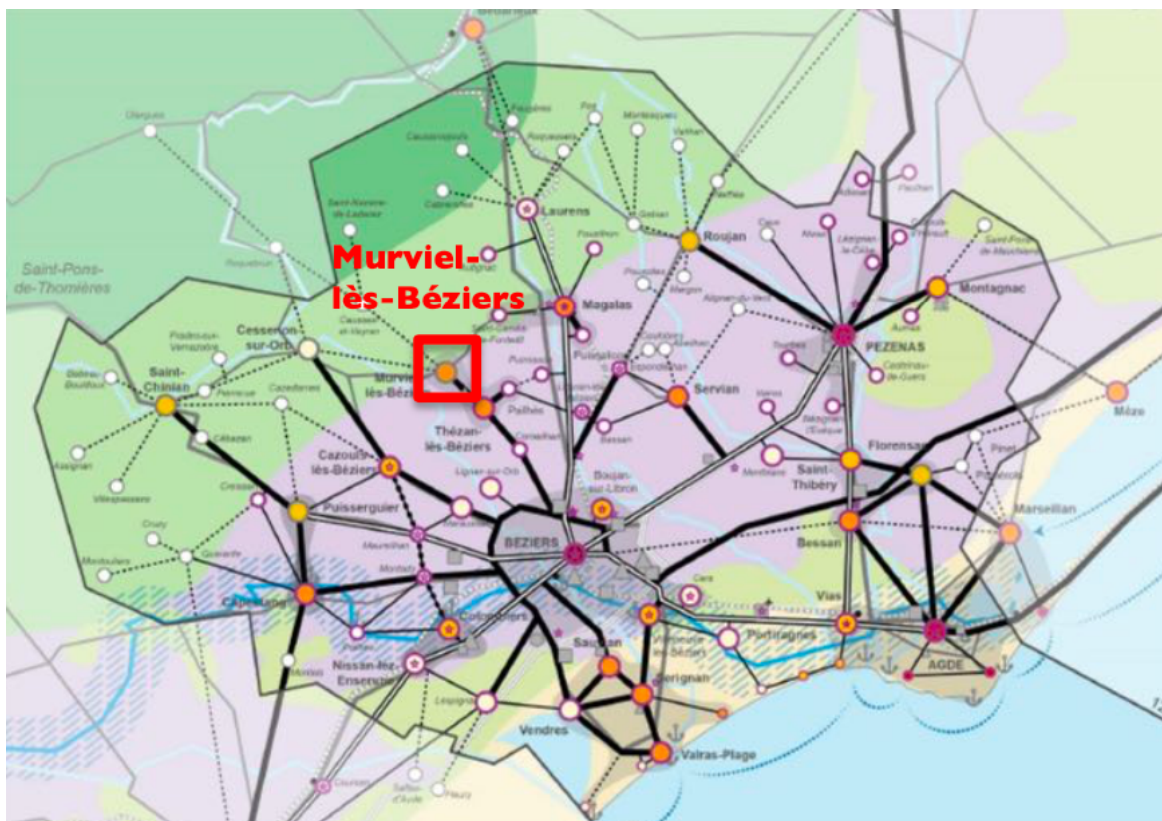
L'arrêt du projet de révision générale du PLU a fait l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2023, au cours de laquelle il a aussi été décidé de le communiquer pour avis aux personnes publiques associées.

Ce projet, objet de la présente enquête publique est régi :

- par le code de l'Urbanisme, articles L153-10 et suivants et R153-8 et suivants
- par le code de l'Environnement, notamment par les articles L123-6 et R123-7 relatifs à l'enquête publique.

II - PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Murviel-lès-Béziers appartient au canton de Cazouls lès Béziers et fait partie, depuis le 1^{er} janvier 2017, de la Communauté de Communes des Avants Monts qui regroupe 25 communes représentant une population de 27377 habitants en 2019. Elle est également membre de différents syndicats intercommunaux tels que celui du SCOT du Biterrois, du Pays du Haut Languedoc et Vignobles, du SICTOM de Pézenas-Agde et du SMVOL. Elle est située à 15 km env. au nord de Béziers, dans la haute plaine de l'Orb. Elle fait partie de l'aire d'attraction de la commune de Béziers qui regroupe 53 communes. Elle est traversée par la RD 19 qui la relie à la commune de Béziers.

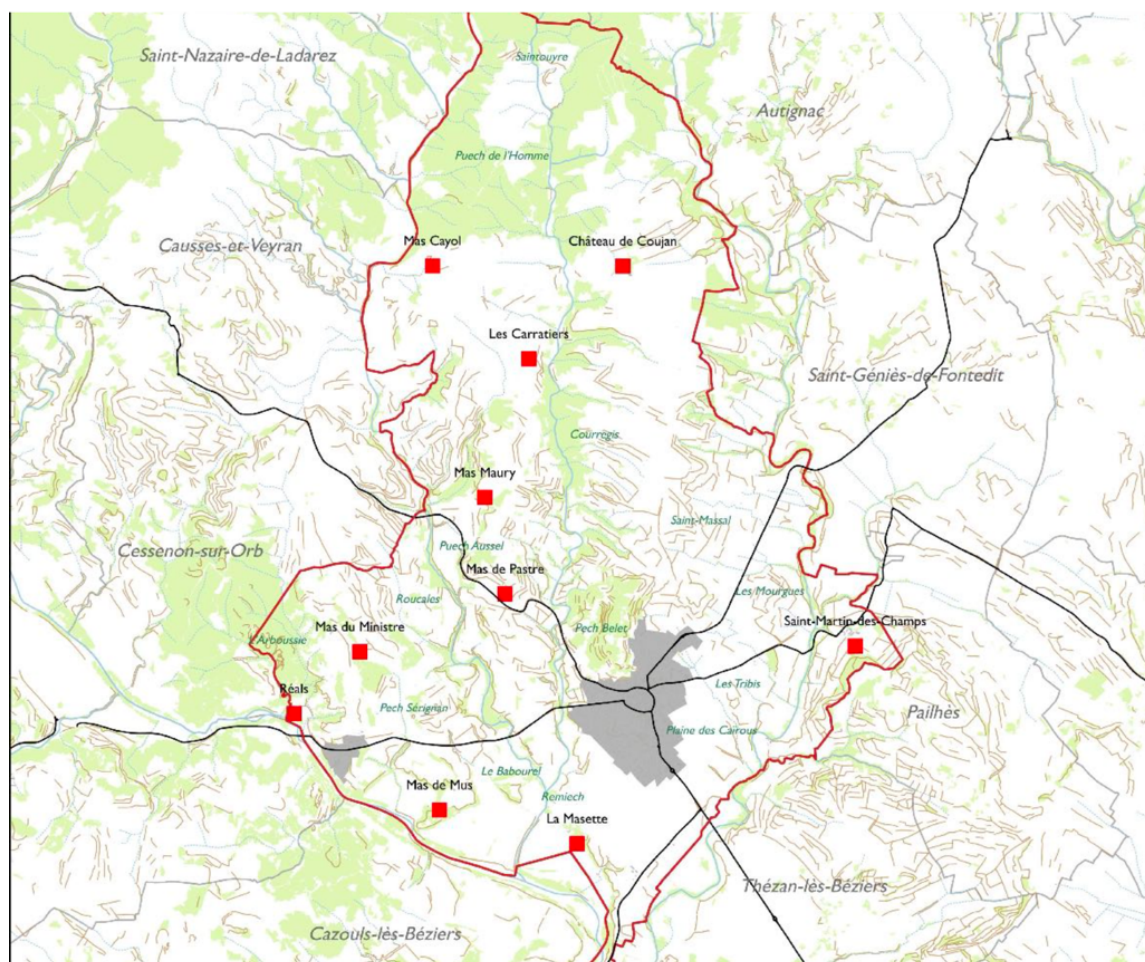


Murviel-lès-Béziers et le Biterrois

Située sur la rive gauche de l'Orb, Murviel-lès-Béziers s'étend sur 3236ha env. pour une population 3112 hab. en 2020.

Village historique, comportant une *Circulade languedocienne* remarquable. Il est composé d'un centre ancien qui conserve plusieurs portes, témoins de la présence de trois enceintes, qui permettent l'accès au vieux village.

Autour de ce centre ancien s'est greffée une urbanisation plus récente en directions du Nord-Est et du Sud-Ouest et un quartier isolé proche du fleuve Orb, appelé « Le Roucans » composé d'habitats individuels



La commune de Murviel-lès-Béziers

Plus de la moitié de la commune est cultivée presque exclusivement en vignes, marquant ainsi le caractère rural de Murviel-lès-Béziers, la présence de la cave coopérative « Les coteaux de Rieutort » regroupant 9 villages l'en atteste.

On peut noter aussi la présence de bâtiments remarquables associés à des propriétés agricoles attestant d'une activité prospère de la viticulture au XX^e siècle. Quelques boisements plus importants sont présents vers le nord de la commune.

Le réseau hydrologique assez dense, marqué par la présence du fleuve Orb ne pose aujourd'hui aucune contrainte sur le tissu bâti. Les emprises de zones rouges du PPRI, éloignées des zones bâties, concernent des emprises relativement étroites le long des affluents de l'Orb et plus importantes le long de l'Orb.

Le relief est assez marqué sur la commune. Elle est dominée par le Pech Bellet, au nord du village, qui culmine à 157 m. Le vieux village est situé sur un plateau qui domine la plaine environnante ponctuée de collines. Au nord, les collines plus élevées sont couvertes de garrigues entrecoupées de vignes.

Sur la commune les commerces et services présents, se situent principalement au sud du bourg, sur la route de Béziers, en notant toutefois que le commerce de proximité en centre bourg est limité. Les services de santé sont représentés et bien entendu les services agricoles qui constituent la principale orientation économique de la commune. L'activité touristique est faible.

III OBJET DE LA REVISION DU PLU

Le PLU initial de Murviel-lès-Béziers a été approuvé le 17 décembre 2007 et a fait l'objet de multiples modifications dont la dernière date du 5 mars 2015.

C'est un document ancien qui ne réponds plus aux exigences de la loi notamment sur les nouveaux objectifs environnementaux à atteindre et aux évolutions de la commune. Ceci a entraîné la commune à repenser son document d'urbanisme et élaborer un projet de développement communal à échéance 2030 compatible avec notamment les documents supra-communaux tel que le SCOT du Biterrois.

En près de 10 années d'application, le PLU a permis de répondre à l'essentiel des objectifs communaux, à savoir notamment :

- Un développement urbain maîtrisé et adapté à une population prévue de 3 000 à 3 500 habitants à l'horizon 2015/2020 ;
- La réalisation de la ZAC de Lou Gal, des lotissements du Ventajou, des Terrasses du Pech et des Petites Restanques ;
- L'extension de la ZAE de la Caste et la construction d'un centre commercial (ZAE des Ouribels)

La révision générale du PLU répond aux principaux objectifs suivants :

- S'inscrire dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2007. En effet, l'essentiel de ces orientations est toujours d'actualité car elles expriment des objectifs qui doivent être poursuivis dans le nouveau PLU (par exemple, la « sauvegarde de l'identité du village »)
- Compléter et actualiser le PADD de 2007 au regard notamment de la prise en compte des nouveaux textes réglementaires (lois « Grenelle », loi « ALUR »), du SCoT 2 du Biterrois, du schéma régional de cohérence écologique du Languedoc Roussillon approuvé en 2015
- Intégrer les nouveaux projets envisagés par les élus dont notamment l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Labéouradou et l'extension de la ZAE des Ouribels ;
- Structurer les hameaux de Réals et des Roucans
- Développer les axes économiques et commerciaux et reconversion des anciens bâtiments commerciaux,
- Faire évoluer le PLU dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé

IV - NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU

Le dossier du PLU a été établi avec l'aide de l'Agence Urban Projects à Montpellier

Il comprend principalement :

4-1 Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD), est élaboré à partir du diagnostic de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territoire et population développés dans le rapport de présentation. Il expose les éléments moteurs de la révision et en fixe le cadre des grandes lignes. Il oriente dans le PLU le développement de la commune à l'horizon 2030.

Au travers de ce document trois orientations regroupant 16 objectifs sont prises en compte pour répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

Orientation n°1 : l'affirmation de Murviel-lès-Béziers en tant que pôle structurant

Orientation n°2 : la sauvegarde du territoire communal à travers son paysage et son patrimoine

Orientation n°3 : la valorisation et la diversification de l'activité agricole

Ces orientations générales préalables à l'élaboration du projet de PLU ont été débattues en conseil communautaire le 22 mai 2023.

Les perspectives démographiques envisagées par la commune de Murviel-lès-Béziers à l'échéance du PLU (horizon 2030) sont d'environ 3958 habitants, compatibles avec les orientations du SCOT du Biterrois approuvé.

4-2 Le rapport de présentation

Il constitue un élément du dossier de PLU. Les objectifs de ce rapport sont de dresser le diagnostic et l'état initial de l'environnement, les tendances d'évolution affectant le territoire (opportunités ou menaces) et les solutions qu'elles appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U, en exposant la manière dont le projet communal tient compte de ces incidences potentielles sur l'environnement.

4-3 Le Règlement, EBC, Espaces protégés, Emplacements Réservés

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, agricoles et naturelles. Le règlement, et les documents graphiques associés, décrit toutes les conditions d'occupation et d'utilisation des sols de la totalité du territoire de la commune. Il comprend des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager. Les emplacements comme les EBC, les espaces protégés au titre du paysage et de la biodiversité sont repérés sur les documents graphiques. Une liste en annexe répertorie les emplacements réservés.

4-5 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles permettent de répondre, de manière plus précise, aux objectifs fixés dans le PADD. Elles visent à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles doivent permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune et concourir à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine.

Deux secteurs sont concernés par ces dispositions et identifiés sur le plan de zonage et un schéma déclinant les liaisons importantes de la commune proposé :

OAP n°1 : Labeouradou

Ce secteur d'une superficie de 7,6ha se situe en limite Est du centre bourg, traversé par le ruisseau des Prades, entre la RD16 et la RD16E, routes conduisant à St Génies de Fontedit. Il est proche des grands équipements publics (scolaires, sportifs, médiathèque) de la commune.

Ce quartier est destiné principalement à l'habitat, 240 logements sont envisagés sur ce site en deux phases de réalisation, une dès approbation de ce projet de PLU (zonage 1AU) qui comprends 110 logements env. et l'autre (zonage 0AU) après une adaptation du PLU et dès que les conditions de desserte, de ressources en eau potable et de traitements des eaux usées seront réunies pour permettre la construction des 130 logements restants complétant le programme de cet OAP. L'objectif de la commune est de finaliser l'urbanisation de ce quartier en tenant compte des éléments paysagers, des enjeux de biodiversité et en limitant les nuisances existantes

La densité envisagée sur ce site est de 32 logements/ha.

OAP n°2 : Saint Massal

Ce secteur couvre une superficie de 5,5ha et comprends le secteur N2b (STECAL) d'une emprise de 2,2ha env. Ce secteur est au cœur des espaces agricoles et du vignoble de Murviel-lès-Béziers. Sa situation présente de forts enjeux paysagers particulièrement en matière d'intégration paysagère.

Plusieurs activités sont présentes sur St Massal :

- un pôle équestre comprenant plusieurs paddocks et un petit manège
- Un logement de fonction
- un pôle tourisme et événementiel comprenant restaurant, chapiteau pour les réceptions et quelques tipis pour les hébergements
- différents espaces de stationnement et de stockage

L'objectif de la commune est de régir l'activité touristique de ce lieu et donc :

- Intégrer le nouveau projet à la végétation existante et à créer
- Assurer une desserte cohérente sécurisée et de qualité à partir de la RD16
- Assurer un équilibre entre les objectifs du projet et les objectifs paysagers
- Assurer les transparences hydrauliques et la gestion pluviale des nouveaux aménagements

V - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier mis à la disposition du public, arrêté le 22 mai 2023, visé par le commissaire enquêteur, est compréhensible par chacun.

Il comporte les pièces suivantes :

Dossier PLU

- Pièce n°0 - Actes de procédure (4 feuillets)

- Délibération du conseil municipal du 13 avril 2023 sur le projet d'arrêt du PLU dans le cadre de la révision générale du PLU
- Délibération du conseil municipal du 22 octobre 2020 sur le projet de PADD
- Délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016 prescrivant la révision générale du PLU de Murviel les Béziers et abandon de la procédure de modification n°3

- Pièce n°1 - Rapport de présentation

- Note de présentation au titre de l'article R.123-8 du Code de l'environnement (15 feuillets)
- Rapport de présentation (143 feuillets)
- Annexe - diagnostic territorial (54 feuillets)

- Pièce n°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (12 feuillets)

- Pièce n°3 - Règlement

- 3.1 - Règlement écrit (79 feuillets)
- 3.2 - Protections paysagères, patrimoniales et écologiques (16 feuillets)
- 3.3 - Liste des emplacements réservés (2 feuillets)
- 3.4 - Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A (4 feuillets)
- 3.5 - Règlement graphique
 - 3.5.1 - Plan de la commune 1/8 000
 - 3.5.2 - Plan du village 1/2 500
 - 3.5.3 - Plan des Roucans 1/2 500
 - 3.5.4 - Plan de Saint-Massal 1/2 500
 - 3.5.5 - Plan du Coujan 1/2 500

- Pièce n°4 - Annexes

- 4.1 - Annexes sanitaires
 - 4.1.1 - Informations sur les réseaux (21 feuillets)
 - 4.1.2 - Plan du réseau AEP
 - 4.1.3 - Plan du réseau EU
- 4.2 - Servitudes d'Utilité Publique
 - 4.2.1 - Liste des Servitudes d'Utilité Publique (5 feuillets)
 - 4.2.2 - Plans des Servitudes d'Utilité Publique au 1/8 000
 - 4.2.3 - Rapport de présentation Plan de prévention des risques d'inondation « Moyenne vallée de l'Orb » (12 feuillets)
 - 4.2.4 - Plan de prévention des risques d'inondation « Moyenne vallée de l'Orb » Règlement (13 feuillets)
 - 4.2.5 - Plan de prévention des risques d'inondation « Moyenne vallée de l'Orb » au 1/8500
 - 4.2.6 - Plan de prévention des risques d'inondation Murviel les Béziers carte d'aléa 1/8 500
- 4.3 - Droit de Préemption Urbain (pour mémoire)
- 4.4 - Classement sonore des infrastructures terrestres de transport de l'Hérault (12 feuillets)
- 4.5 - Risque d'exposition au plomb (2 feuillets)
- 4.6 - Obligations Légales de Débroussaillage
 - 4.6.1 - Textes et listes des parcelles en OLD permanent (12 feuillets)
 - 4.6.2 - Plan des OLD au 1/8 000

- 4.7 - Aléa incendie de l'Hérault
- 4.7.1 - Recommandations de la DDTM de l'Hérault sur l'aléa incendie cartographiées en décembre 2021 (8 feuillets)
- 4.7.2 - Plan de la commune 1/8000
- 4.8 - Potentiel d'exposition au radon (6 feuillets)
- 4.9 - Zones de Présomption de Prescription Archéologique (5 feuillets)
- 4.10 - Aléa retrait et gonflement des argiles
- 4.10.1 - Notices (29 feuillets)
- 4.10.2 - Plan de la commune au 1/8 000
- 4.11 - Plan général des annexes 1/8 000

- Pièce n°5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (19 feuillets)

Dossier - Pièces complémentaires jointes pour l'enquête publique

Ce dossier comprend :

- Décision du TA du 8 août 2023
- Le registre d'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Délibération de la CCAM du 12 février 2018 au sujet de la compétence en matière d'urbanisme
- Délibération de la CCAM du 22 mai 2023 arrêtant le projet du PLU (4 feuillets)
- Arrêté n°271/2023 du 12 octobre 2023 prescrivant l'enquête publique
- Les journaux justificatifs des publications dans la presse (Midi Libre et H Hérault Tribune) dès leur parution
- Liste des PPA et organismes consultés
- Avis DDTM avis de synthèse des services de l'Etat (5 feuillets)
- Avis du Département de l'Hérault (5 feuillets)
- Avis de la MRAe Occitanie (pour mémoire, compris dans la note de présentation)
- Avis de l'INAO
- Avis SCOT du Biterrois sur PLU (3 feuillets)
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault (3 feuillets)
- Avis de l'UDAP de l'Hérault
- Bilan de la concertation (pour mémoire délibération CCAM du 22 mai 2023)

VI - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

6-1 Désignation du commissaire enquêteur

Pour donner suite à la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes **Les Avants Monts** et par décision n° E23000085/34 en date du 8 août 2023, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Murviel-lès-Béziers.

6-2 Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête

A la suite de la réception de ma désignation par le Tribunal Administratif j'ai pris contact avec la Communauté de Communes des Avants Monts à Magalas afin de fixer un rendez-vous pour la présentation du dossier de PLU arrêté par la Commune.

Ce rendez-vous a eu lieu 2 octobre 2023 en Mairie de Murviel-lès-Béziers. en présence M. le Maire Sylvain Hager, Mme Martine Gil-adjointe, Mme Maya Rajaut- service urbanisme- CCAM, M. Florian Jurado-Bet Urban Projects et Mme Saisset-DGS de la commune. Il a permis de prendre connaissance des objectifs suivis par la commune pour l'établissement de ces dossiers, de la concertation qui a été menée avec les habitants de Murviel-lès-Béziers et des difficultés rencontrées.

Il a été précisé au cours de ce rendez-vous que la commune avait reçu les avis sollicités auprès des Personnes Publiques Associées (PPA). Ils seront rassemblés pour être joints au dossier mis à la disposition du Public avec la liste de tous les PPA et organismes consultés. Enfin la date d'ouverture de cette enquête a été fixé au 6 novembre pour une durée de 30 jours.

6-3 Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Avants Monts prescrivant l'enquête

L'arrêté n°271/2023 a été préparé en concertation et a été signé par le Président de la Communauté de Communes des Avants Monts le 12 octobre 2023. La date d'ouverture d'enquête a été fixée au 6 novembre avec une clôture au 6 décembre 2023. Cet arrêté indique que le public pourra consulter ce dossier sur le site internet dédié à cette enquête, ouvert par la communauté de Communes (CCAM) Ce site comporte toutes les pièces du projet et le public pourra y déposer ses observations.

6-4 Visa du dossier et du registre d'enquête

Lors d'une visite des sites à Murviel-lès-Béziers le 31 octobre 2023, j'ai visé au siège de la CCAM à Magalas toutes les pièces constitutives du dossier officiel ainsi que les deux registres d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique.

6-5 Publicité et affichage

En application du Code de l'environnement les avis dans la presse ont été effectués réglementairement :

- 1° insertion : - Midi Libre le jeudi 19 octobre 2023
- Hérault Tribune du lundi 16 octobre 2023
- 2° insertion : - Midi Libre du jeudi 9 novembre 2023
- Hérault Tribune du mardi 7 septembre 2023

Avant l'ouverture de l'enquête et à chacune de mes permanences j'ai constaté que l'avis d'enquête était bien affiché sur les panneaux d'affichage disposés à cet effet sur le territoire de la commune.

Un constat d'affichage de l'avis d'enquête publique a été établi le 20 octobre 2023 par la police municipale, ce document est joint au dossier

6-6 Période d'enquête publique et mise à disposition des dossiers au public

L'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du 6 novembre 2023 inclus au 6 décembre 2023 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé en Mairie de Murviel-lès-Béziers. Le dossier, ainsi qu'une tablette électronique comportant ce dernier, ont été maintenus à la disposition du public à

l'accueil de la mairie pendant toute la durée de l'enquête, aux jours ouvrables et aux heures d'ouverture de la mairie, soit les lundis, mardis, mercredis, jeudis de 8h00 à 12h00 et 14h00 à 18h00, et vendredis de 8h00 à 12h00 à l'exception des jours fériés, ainsi qu'au siège de la CCAM à Magalas du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00

Ont également été laissées à la disposition du public à la Mairie de Murviel les Béziers et au CC Avants Monts à Magalas, les lettres et observations reçues en cours d'enquête -y compris celles reçues sur la boîte aux lettres internet ouverte pour cette enquête- pour pouvoir éventuellement en prendre connaissance.

6-7 Réception du public

J'ai siégé dans la salle de réunion au premier étage de la Mairie, pour recevoir les personnes souhaitant me rencontrer, me faire part de leurs observations ou me remettre une lettre. Trois permanences ont eu lieu :

- le lundi 6 novembre de 9h00 à 12h, jour de l'ouverture de l'enquête,
- le mercredi 22 novembre, de 14h à 17h
- le lundi 6 décembre de 14h à 17h jour de la clôture de l'enquête.

6-8 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le lundi 6 décembre après 17h00, plus personne ne souhaitant rencontrer le commissaire-enquêteur, les différentes observations et courriers reçus ayant été recensés et numérotés, j'ai clos et signé les registres.

6-9 Mémoire en réponse de la commune

Conformément au Code de l'Environnement, j'ai pris rendez-vous avec les représentants de la Communauté de Communes des Avants Monts le 18 décembre 2023 pour examiner les observations écrites et orales reçues et transmises dans le procès-verbal de synthèse le 11 décembre 2023. Ce rendez-vous auquel participés M. le Maire de Murviel lès Béziers, Mme Maya Rajot de la CCAM, M. Jean Michel Guittard, délégué à l'urbanisme, Mme Florence Saisset, DGS, M Florian Jurado, Bet Urban Projects a permis d'échanger sur les observations constatées lors de cette enquête publique. La CCAM a indiqué qu'elle produirait sa réponse à ces observations dans les délais prescrits

6-10 Remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur

Il a eu lieu le 15 janvier 2023 avec remise du rapport, l'avis du commissaire enquêteur et l'ensemble du dossier d'enquête publique

VII - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La liste établie par la commune des Personnes Publiques Associées (PPA) et des organismes associés destinataires du dossier de PLU, a été jointe au dossier mis à la disposition du public.

Le dossier a été envoyé à la MRAE, au président du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois, à la Sous-Préfecture de Béziers, à la DDTM (SATO) à Béziers, à la Chambre de commerce et de l'industrie à Béziers, à la Chambre d'agriculture de l'Hérault, à la Chambre des métiers de l'Hérault, au Centre régional de la propriété

forestière Occitanie à Bédarieux, à l'Institut de l'origine et de la qualité et à l'UDAP de l'Hérault

Consultée pour examen au cas par cas le 28 juillet 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé que le projet de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Murviel-lès-Béziers, ne serait pas soumis à évaluation environnementale (voir note de présentation du dossier PLU)

Le projet de PLU doit prendre en compte les remarques formulées lors de la consultation des PPA et des organismes associés. Celles-ci s'établissent de la façon suivante :

Avis favorables

- Institut National des Appellations d'Origine (INAO)

Avis favorables avec des observations

- Préfecture Hérault-Avis de synthèse des services de l'Etat
- Avis de la direction départementale des territoires de la mer, Service agriculture forêt (CDPENAF)
- SCOT du Biterrois
- Département de l'Hérault
- Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- Autorité Environnementale (MRAe)

Avis défavorables

- Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- Avis de la direction départementale des territoires de la mer, Service agriculture forêt uniquement sur la consommation des ENAF

VIII– OBSERVATIONS DU PUBLIC

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions du 6 novembre au 6 décembre 2023 en Mairie de Murviel-lès-Béziers. Le dossier a été mis à disposition du Public au siège de la Communauté de commune des Avants-Monts (CCAM) à Magalas et à la mairie de Murviel-lès-Béziers, accompagné d'un accès numérique sur une tablette. Un dossier dématérialisé a été disposé sur le site internet de la CCAM, où du courrier, des observations pouvaient être déposés sur la boîte aux lettres dédiée à cette enquête. Cette enquête a donné lieu à 3 permanences du commissaire enquêteur. Le public s'est peu mobilisé, j'ai pu recevoir toutes les personnes sans exception qui se sont présentées lors des permanences et aucune opposition au projet n'a été constatée.

La présence du projet sur le site internet de la CCAM, a permis pour certains de ne pas découvrir ce dossier uniquement en Mairie.

Sur le site dématérialisé on comptabilise 409 vues sans pour autant connaître la qualité de celles-ci, la CCAM n'a pas les outils informatiques pour les qualifier. Aucun dire n'a été déposé sur la boîte aux lettres dédiée à cette enquête.

Le registre de la Mairie de Murviel lès Béziers comporte 20 mentions ne mentionnant aucune opposition au projet de PLU dont celle de M. le Maire de Murviel-lès-Béziers au sujet du projet photovoltaïque dans les anciennes carrières au sud de la commune On compte 9 courriers et 2 dires comportant des demandes plus particulières

Le registre déposé au siège de la Communauté de commune (CCAM) comme la boîte aux lettres sur le site internet de la CCAM ne comportent aucun dire.

Les observations sont les suivantes :

Une analyse est faite après chaque observation recueillie accompagnée de la réponse de maître d'ouvrage interrogé lors du procès-verbal de synthèse

7-1 Observations du Public au cours des permanences

Au cours des trois permanences tenues en mairie de Murviel lès Béziers, 14 contacts ont eu lieu, principalement lors des deux dernières permanences, au cours de la première, personne ne s'est présenté.

Permanence du 6 novembre 2023

Personne ne s'est présenté

Permanence du 20 novembre 2023

- **Mme Barbera Ambre** souhaite construire une habitation de 150m2 environ sur la parcelle AH 1162 située en zone A (courrier A)

Cette famille habite depuis 1974 à cet emplacement, Domaine de Lombardie, sur la parcelle AH162 de 4732 m2 dont les dernières constructions ont été réalisées en 2000 par les parents de Mme Barbera. Ce terrain est situé en zone agricole. Le PLU existant et futur ne permettent pas la construction de logement autres que ceux destinés au logement de fonction d'un exploitant agricole.

Le commissaire enquêteur : Mme Barbera n'est pas exploitante agricole, en conséquence sa demande n'est pas recevable

Le maître d'ouvrage : Le code de l'urbanisme interdit de construire des habitations en zone agricole.

- **MM Abauzit et Lamiel** au sujet de la constructibilité de la parcelle AK 327.

Ils ont déposé un permis de construire le 3 juillet 2023 pour lequel un sursis à statuer a été mis en œuvre dans le cadre du futur plan d'urbanisme. Cette disposition - permise par la loi L153-11 du Code de l'urbanisme après approbation du PADD - est contestée et ils se proposent de déposer une réclamation dans le cadre de cette enquête publique

Permanence du 6 décembre 2023

- **M. Decaen** propriétaire de l'exploitation commerciale à St Massal pour se renseigner sur le contenu du STECAL et du règlement qui s'appliquera sur ce site dont il est le seul occupant.

Le commissaire enquêteur : sans commentaires

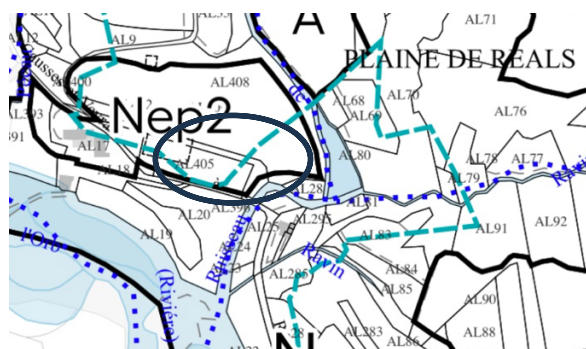
- **M Jarlet**, adjoint au maire de Murviel lès Béziers pour faire part de son avis favorable à ce projet qui permettra de débloquer du foncier indispensable pour le développement de la commune.

Le commissaire enquêteur : sans commentaires

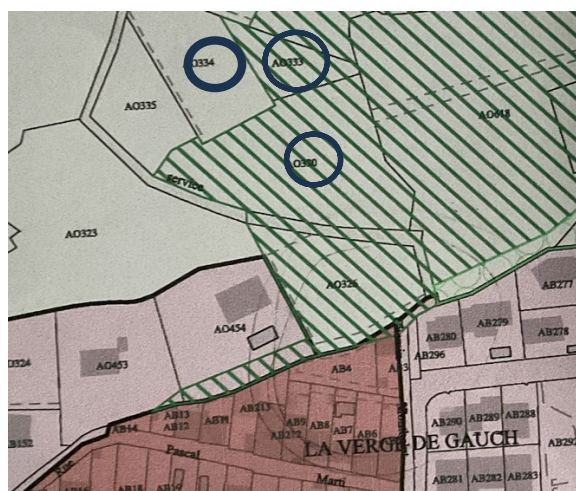
- **M Birot Pierre**, au sujet de la possibilité de construire sur les parcelles AO330, 33 et 334, BL 177 et de 2 parcelles AL 405 et 406 dans la plaine de Réals qu'il souhaiterait équiper avec de gîtes supplémentaires et des équipements de divertissement



BL 177



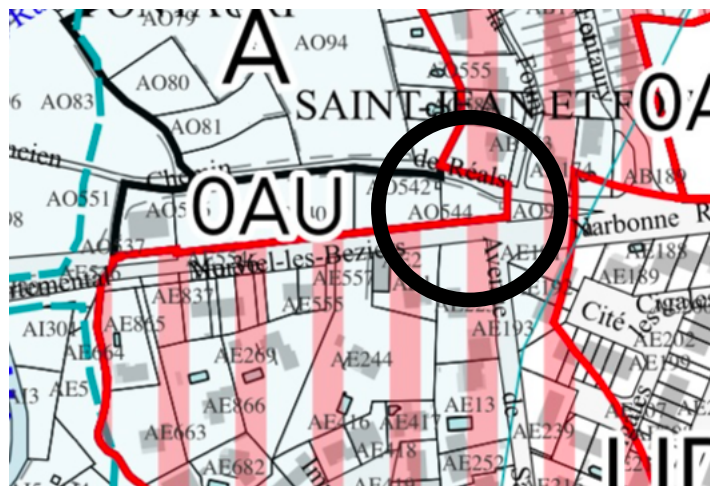
Réals



AO 330, 333 et 334

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaires

- **M et Mme Serrano** au sujet de terrains AO 544 et 546 Rte de Réals en zone OAU qu'ils souhaiteraient bâtir rapidement (courrier B)



Le maître d'ouvrage : Le phasage de l'ouverture des zones AU est maintenu au regard des enjeux de développement et de maîtrise urbaine souhaité.

- **M. Sylvain Hager**, maire de Murviel lès Béziers fait part du souhait du Conseil municipal de favoriser les projets photovoltaïques dans les anciennes carrières au sud de la commune.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaires

- **Mme Marie Pittet** accompagnée de MM Thierry Pittet et Mathieu Rollin, au sujet du classement du Mas des Vistes (courrier C) souhaite développer l'exploitation agricole au Mas des Vistes vers la production oléicole. Elle vient de planter plus de 250 oliviers et souhaite faire inscrire le bâtiment existant au titre des Domaines dont la destination peut évoluer.

Le commissaire enquêteur : De l'échange que nous avons eu au cours de la permanence, il apparait, que l'usage du bâtiment actuel, aménagé, peut permettre d'assurer dans un premier temps l'exploitation oléicole et éventuellement un accueil. La modification de la destination de ce bâtiment afin de mettre en place des services nouveaux, corollaires de cette exploitation oléicole, devra, dans le cadre du code de l'Urbanisme, recevoir l'avis conforme de la CPDENAF. Cette demande nécessite d'être

conforté à l'aide d'un projet à proposer à la collectivité. Dans le cadre de la mise en place du PLUI (Plan local d'urbanisme inter-communal) en cours d'études, la modification de la destination de cette exploitation agricole pourrait être examinée. Je ne peux être que favorable au développement de cette activité agricole dont le projet s'il doit se concrétiser, permettra de diversifier son exploitation. A cet exploitant agricole d'en faire la demande auprès de la collectivité, lorsque son projet sera établi.



Mas des Vistes

Le maître d'ouvrage : L'ajout d'un nouveau bâtiment autorisé pour changer de destination est compliqué à ce stade. Nous recommandons de faire la demande à la communauté de communes, dans le cadre de l'élaboration du PLUi

- ***La Sté CSME*** au sujet de la possibilité d'exploiter une gravière dans une zone A au Sud de la commune (dossier D)

Présenté par la Sté CSME qui exploite pour une durée limitée des gravières sur la commune voisine de Thézan-lès-Béziers demande la création d'une zone An jouxtant la RD16 afin de lui permettre de poursuivre l'activité de sa société Il estime que cet emplacement répond à toutes les contraintes pour une telle exploitation d'extraction de matériaux sans disconvenir aux prescriptions du PLU

Le commissaire enquêteur : Ce projet s'établit sur une zone agricole, irriguée, au sud de la commune. Le PADD dans ces objectifs décrits dans l'orientation n°2 : La sauvegarde du territoire communal à travers son paysage et son patrimoine indique dans son article 2.3 :

« La valorisation du paysage des entrées de ville et la requalification des boulevards de ceinture :

Cet objectif qui était déjà inscrit dans le PADD du PLU approuvé de 2007 est poursuivi.

Les perceptions visuelles sur le site urbain remarquable de Murviel-lès-Béziers (village implanté sur une butte – site inscrit du château et de l'église) à partir des RD19 (venant

*de Béziers, l'urbanisation sera stoppée), RD36 et RD16 seront préservées.
L'aménagement des entrées de ville (aménagement et traitement paysager des abords des routes départementales) est prévu de même que la valorisation de la traversée du centre-bourg..... »*

La proposition de cette société est donc en opposition aux objectifs de la commune. Il est difficile de voir ce paysage, de la place de la mairie ou tout emplacement dominant du centre bourg, comportant l'exploitation d'une gravière. On peut rappeler aussi le Document d'orientation et d'objectifs du SCOT approuvé du Biterrois dans ses objectifs A4 : Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels et A5 : Préserver et valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité, qui s'appliquent judicieusement à cet espace agricole, naturel que surplombe le centre bourg de Murviel-lès Béziers.

Par ailleurs, la remise en état du terrain à la fin de l'exploitation de cette gravière, fût-elle parfaite ne recréera pas un terrain agricole et laissera une cuvette dont les exemples présents à proximité ne sont pas rassurants quant à leurs aspects.

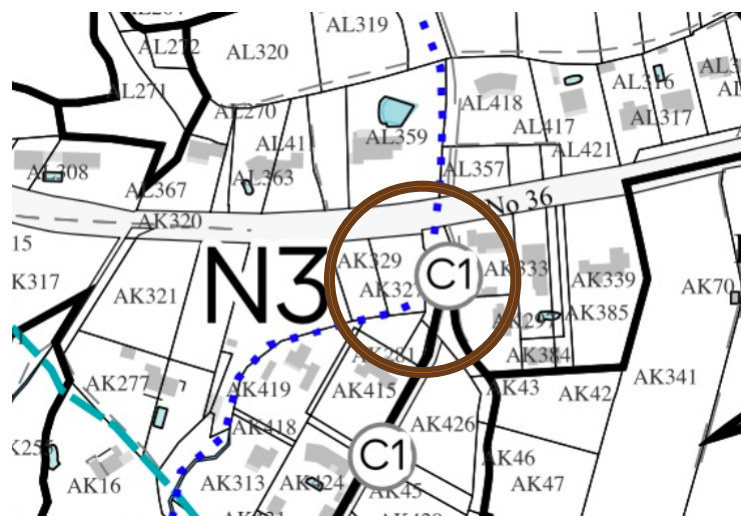
En conséquence je ne suis pas favorable à une telle installation

Le maître d'ouvrage : La collectivité ne souhaite pas ouvrir de nouvelles zones de carrière sur son territoire. En tout état de cause il ne nous semble pas qu'une telle possibilité soit offerte sur notre territoire au regard des schémas directeurs départementaux et régionaux.

- **MM Abauzit et Lamiel** dépose un courrier (E) au sujet de la constructibilité du terrain AK 327 situés au Roucans

Ce terrain a tout d'abord fait partie d'un projet de lotissement porté par la Sté Hectare en 2021. La mise au point de ce projet, comme le relate le courrier de MM Abauzit a pris beaucoup de retard et a été abandonné. La plupart des terrains compris dans ce projet lotissement ont depuis été bâtis sauf celui de MM Abauzit.

Un PC au nom de M. Lamiel futur acquéreur de la parcelle AK 327 a été déposé le 3 juillet 2023 pour lequel la commune a délivré un sursis à statuer conformément à la loi L153-11 du CU et par suite de l'arrêt du PADD du 22 mai 2023 concernant le projet de révision du PLU de la commune.



MM Abauzit contestent cette décision et estiment qu'elle n'est pas motivée :

- Ce projet ne compromet pas le PLU projeté
- Il n'impacte pas la silhouette du village
- Il n'est pas soumis à un risque d'inondation
- C'est un projet modeste, peu visible, en contre-bas de la RD36

Par ailleurs ils se proposent de céder à M Lamiel, la parcelle voisine AK329 dont l'entretien est négligé et fait office de parking sauvage.

Ils se réservent le droit de contester cette décision au Tribunal Administratif

Le commissaire enquêteur : Cette demande mérite d'être réexaminée car ce projet au regard des objectifs du PLU n'a pas d'impacts significatifs qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU et comble d'une manière modeste une dent creuse de ce lotissement. Son aménagement peut améliorer la sécurité de l'accès à ce quartier. Leur remarque concernant la motivation insuffisante de cette décision paraît justifiée.

Le maître d'ouvrage : Pour une égalité de traitement, il est difficile pour la commune de rendre constructible ces terrains et pas les terrains voisins non encore construits à ce jour.

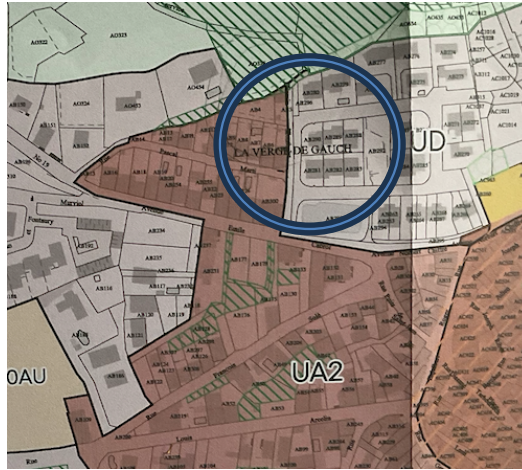
- **La Sté VSB** au sujet d'un parc photovoltaïque dans les anciennes gravières au sud de la commune, proposition que soutient le conseil municipal de Murviel lès Béziers (courrier F)

Le projet de parc photovoltaïque est un parc au sol standard proposant des panneaux d'une hauteur comprise entre 80cm et 3m env. comme le souhaite le conseil municipal sensible à l'intégration paysagère des panneaux dans une cuvette formée par une ancienne gravière. Le PLU dans l'article 2 du règlement de la zone A préconise des installations agri photovoltaïque dont la hauteur des panneaux doit permettre de poursuivre une activité agricole. Les hauteurs à respecter sont incompatibles avec le projet proposé.

Le commissaire enquêteur : La modification de cette disposition apparaît justifiée dans le cas présent, d'autant que le SCOT du Biterrois dans son avis sur le projet de PLU préconise de compléter le règlement avec les préconisations du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) - Objectif B3.3 (p38 et 39) - : Renforcer et optimiser les capacités de production d'Énergies Non Renouvelables.

Le maître d'ouvrage : La commune va étudier la possibilité d'autoriser le photovoltaïque sur son territoire, dans le cadre fixé par le SCOT du Biterrois tout fraîchement révisé.

- **M. Barbier Raymond et Mme Denis Stéphanie** au sujet d'une erreur de limite de zonage sur les parcelles AB 3 et 4



En effet le PLU indique la présence d'une zone boisée, protégé en bordure nord de ces parcelles, donc à protéger sans pour autant empêcher la constructibilité autorisée sur ces terrains classés en zone UA2

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaires

Le maître d'ouvrage : La protection présente sur la pointe de sa parcelle et ne représentant qu'une toute petite surface par rapport à la protection dans sa globalité sera supprimé sur cette parcelle.

- **M Richard Castille** pour la création d'une zone An, au sud de la commune, pour maintenir l'extraction de matériaux alluvionnaires (courrier G)

Le commissaire enquêteur : Réponse déjà faite au titre du courrier de la Sté CMSE

7-2 Observations écrites consignées sur le registre d'enquête hors permanences :

7 personnes : Mme Laurence Guittard, M. Jérémie Guittard, M. Steven Méchain, Mme. Michaud, M. Blasi, Mme Christine Puig et M. Guittard, adjoint au maire ont consigné sur le registre déposé à la mairie de Murviel-lès-Béziers un avis favorable aux dispositions prévues dans cette révision du PLU de la commune

VIII - OBSERVATIONS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont répondu à la demande d'avis formulée par la Communauté de communes des Avants Monts (CCAM)

- **Le préfet de l'Hérault, DDTM – service aménagement du territoire Ouest**, par courrier en date du 26 septembre 2023, a émis plusieurs observations où l'on note ses préoccupations quant à la consommation d'espaces dédiée à l'habitat. A ce sujet on peut noter un désaccord sur la projection démographique à l'horizon 2030.

Il demande des compléments et des modifications au dossier soumis à l'approbation de la CCAM mais émet un avis favorable avec des réserves sur la consommation des ENAF.

- **La direction départementale des territoires de la mer, Service agriculture forêt (CDPENAF)**, par courrier du 3 aout 2023 a émis un avis favorable concernant le projet de

STECAL et les extensions et annexes de logements en zone A et N et un avis défavorable concernant la consommation d'espace naturel agricole et forestier.

- **Le Président du Conseil départemental**, par courrier en date du 27 octobre 2023, a émis un avis favorable assorti de plusieurs réserves

- **La déléguée territoriale de l'INAO**, par courrier en date du 6 septembre, a émis un avis favorable

- **L'architecte des bâtiments de France représentant l'UDAP**, par courrier en date du 24 avril 2023, a émis un avis favorable assorti d'observations à prendre en compte dans le règlement

- **Le délégué à la mise en œuvre du SCOT du Biterrois**, par courrier en date du 27 octobre 2023, a émis un avis favorable assorti de recommandations.

- **Le Président de Chambre d'Agriculture de l'Hérault**, par courrier en date du 4 septembre 2023, a émis un avis défavorable, ses observations portent sur le développement des exploitations agricoles, les installations agrivoltaïques, le changement de destination des domaines agricoles et le développement urbain.

Afin d'établir son mémoire en réponse et au vu des observations recueillies en cours de l'enquête, le commissaire-enquêteur demande à la Commune de donner son avis sur tous les sujets abordés par les PPA, et notamment, ceux soulevés par la Chambre d'agriculture dont l'avis est négatif et la DDTM.

IX - MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC

Après clôture de l'enquête et à la suite de la synthèse des avis recueillis, la commune a établi son mémoire en réponse aux PPA et aux observations du public, répondant point par point aux remarques ou avis. Les observations du Public ont été reprises dans le chapitre précédent après chaque observation recueillie.

9-1 UDAP

Avis favorable du 24 avril 2023 sous réserve de prise en compte des observations suivantes :

- Rapport de présentation

Remarques de forme

Réponse du maître d'ouvrage : Les modifications et corrections seront apportées au dossier de PLU approuvé.

- Règlement

Remarques sur la qualité des menuiseries

Réponse du maître d'ouvrage : Les modifications et corrections seront apportées au dossier de PLU approuvé.

9-2 INAO

Avis favorable

9-3 CDPENAF

Le passage en CDPENAF a eu lieu le 18 juillet 2023, courrier du 3 août 2023. Il comporte plusieurs remarques

- Le projet de STECAL non limité aux stricts besoins du projet

Réponse du maître d'ouvrage : Le périmètre du STECAL sera corrigé afin d'exclure la partie équine.

- Les extensions et annexes de logements en zone A et N.

Avis favorable de la CDPENAF

- La consommation d'espace naturel, agricole et forestier

Avis défavorable de la CDPENAF

Réponse du maître d'ouvrage : La qualité agronomique des sols est similaire sur l'ensemble du pourtour de l'enveloppe urbaine. Cette situation n'a pas permis de prioriser des choix de développement en ayant comme critères une urbanisation des terres de moins bonne qualité. Ainsi, c'est la cohérence urbaine (proximité des équipements et du centre-ville) qui a guidé le projet communal.

Les secteurs de meilleure qualité vont pour partie être préservée du fait de l'inondabilité des berges du ruisseau. Sur ces emprises, la collectivité envisage la création d'un parc composé de jardins partagés et de vergers. Les bonnes terres seront donc mises à profit d'une agriculture urbaine directement destinée aux habitants du territoire.

Concernant la consommation relative aux équipements publics, les zones destinées aux équipements publics vont être réduites à leur strict minimum.

- Les changements de destination des Domaines

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité souhaite permettre aux exploitants qui en ont manifesté l'éventualité, de pouvoir continuer à réfléchir sur le développement de leur projet. Rappeler que le logement y est interdit (excepté pour un exploitant justifiant sa nécessaire présence sur l'exploitation).

L'objectif recherché est un développement économique et une attractivité du patrimoine rural communal et intercommunal.

9-4 CHAMBRE D'AGRICULTURE 34

Avis défavorable du 01 septembre 2023 et demande de prise en compte des remarques suivantes :

- Possibilités de développement agricole

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage étudiera les compléments qu'il est capable d'apporter sur les projets de construction agricole, au regard des échanges et remontées d'informations apportées par les exploitants, obtenus dans le cadre de la réunion réalisée à cet effet.

La zone UE3 (accueil d'exploitation agricole) sera dénommée Ah

- Les énergies renouvelables

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage peut apporter des modifications, mais nous ne comprenons pas dans quel sens est orientée la demande (pour être plus proche ? plus éloigné ?)

Le maître d'ouvrage modifiera, suivant la demande de la CA, le texte concernant la taille des bâtiments comportant des panneaux photovoltaïques.

- Les changements de destination

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage apportera les informations potentiellement en sa possession. En tout état de cause le maître d'ouvrage souhaite ouvrir la possibilité pour ses exploitants de se diversifier sur certaines activités complémentaires.

Pour rappel, les logements sont interdits dans le cadre d'un changement de destination (excepté si la présence de l'exploitant sur le domaine se justifie). La règle est similaire que pour une nouvelle construction de logement en zone A.

- STECAL St Massal

Réponse du maître d'ouvrage : En ce qui concerne le STECAL St Massal son périmètre sera réduit au strict minimum.

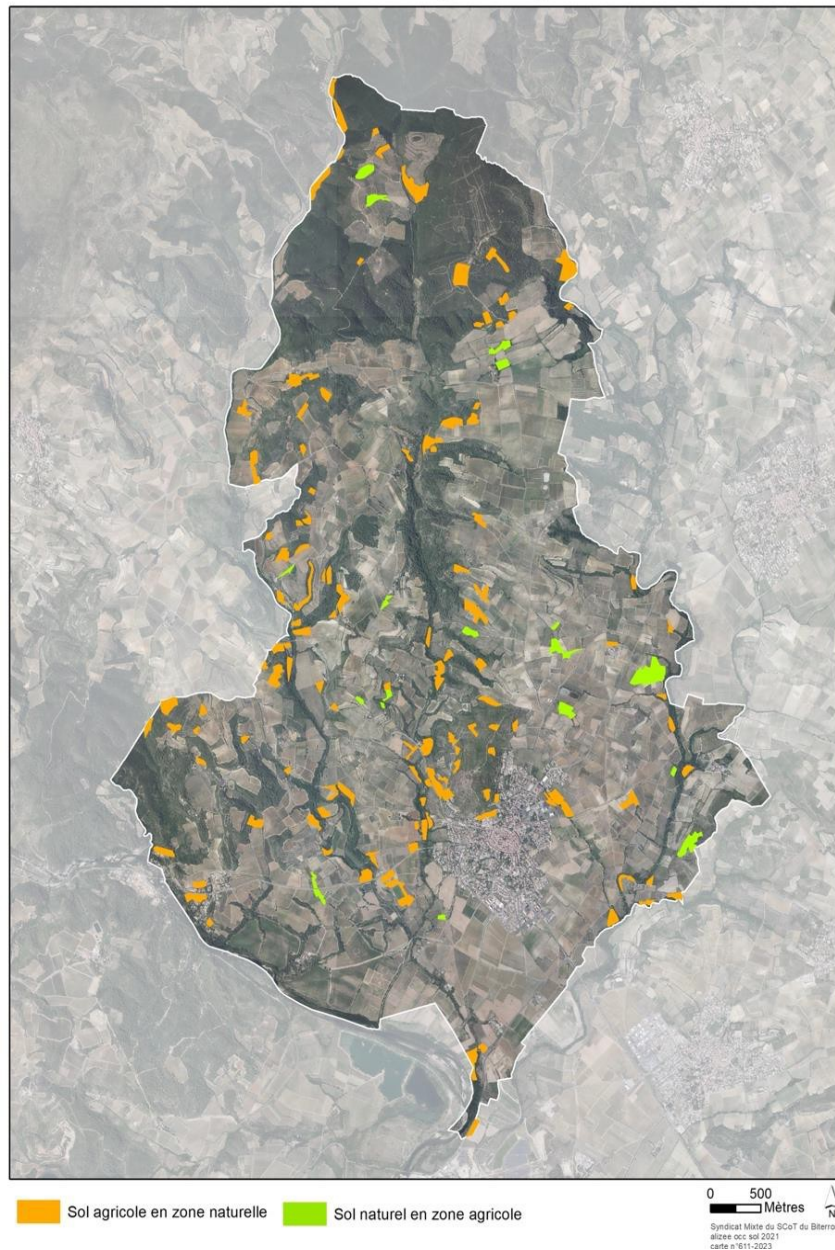
- Le développement urbain

Réponse du maître d'ouvrage : Celle-ci a été apportée au titre des remarques faites par la DDTM au sujet de la Consommation ENAF pour l'habitat et autres activités.

9-5 SCOT DU BITERROIS

- Plan de zonage des zones A et N

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage s'engage à corriger le plan de zonage des zones A et N en fonction de la cartographie du SCOT.



Plan de zonage des zones A et N

- Photovoltaïque au sol

Réponse du maître d'ouvrage : Le SCoT demande d'aborder la thématique du photovoltaïque au sol qui n'est pas traité dans le dossier et notamment dans le règlement en cohérence avec l'objectif B3.3 du DOO.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage propose d'autoriser l'implantation photovoltaïque dans le respect des critères édictés par le SCOT - Document d'orientation et d'objectifs (DOO), Objectif B3.3 (p38 et 39) - : Renforcer et optimiser les capacités de production d'Énergies Non Renouvelables.

9-6 CONSEIL DÉPARTEMENTAL 34

Avis favorable du 27 octobre 2023 comportant les remarques suivantes :

- Les routes départementales

Réponse du maître d'ouvrage : Concernant un aménagement futur du carrefour d'accès à St Massal, la zone Nep2 et le long de la RD 16^E4 La collectivité prend note.

Sur le projet Labéouradou : La collectivité prend note et tiendra compte de cela dans la conception du projet même si elle rappelle que les flux de véhicule sont très faibles sur cette route.

- Consommation des espaces agricoles

Réponse du maître d'ouvrage : Les installations qui relèvent de l'activité agricole seront exclues de l'emprise du STECAL. Sur la zone N2b (St Massal), l'équipement projeté n'a pas de relation avec un équipement agricole (restauration et hébergement touristique). La partie agricole (activité équine) sera retirée du STECAL.

- Gestion globale de l'eau

Réponse du maître d'ouvrage : Des précisions réglementaires pourront être ajoutées au sein du règlement sur la préservation des zones humides.

- Le paysage

Réponse du maître d'ouvrage : Sur le STECAL, La collectivité, au regard du projet travaillé, a jugé que l'incidence paysagère du projet était très mesurée (recul par rapport à la RD, paysagement des franges).

- Les énergies renouvelables

Réponse du maître d'ouvrage : le développement des installations photovoltaïques sur les toitures existantes ou à venir n'est pas contrainte par le PLU et pourra se réaliser

L'article L151-23 : Éléments de paysage et sites et secteurs à protéger

Le département invite la collectivité à inclure des prescriptions particulières de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement, article qui indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité étudiera l'intégration de ces prescriptions dans son règlement.

9-7 MRAE

Avis du 27 septembre 2021 considérant que le projet de révision générale du PLU de la commune de Murviel-lès-Béziers n'est pas soumis à évaluation environnementale

9-8 AVIS DE SYNTHÈSE DE L'ÉTAT

Avis du 26 septembre 2023, favorable avec les réserves relatives à la consommation des ENAF surdimensionnées au regard des besoins de la commune.

- Projection démographique

La DDTM 34 avance que le taux de croissance de la population est de 2,2% et non de 1,8% comme annoncé dans le projet de PLU et qu'il est donc supérieur au taux préconisé dans le SCoT du Biterrois (1,8%). Il faudrait donc ramener la projection de population à 3778 et non 3958 en 2030.

Réponse du maître d'ouvrage : Au moment de l'élaboration du projet de PADD, la seule donnée INSEE connue était en date de 2016 (les données INSEE sortent toujours en décalage, avec un décalage de 3 à 4 selon la période à laquelle on se trouve).

Des projections théoriques ont été faites pour permettre de projeter une population à l'horizon du PADD. Afin de prendre en considération que le taux de croissance entre 2016 et 2020 était potentiellement inférieur à 1,8%, nous avons utilisé un taux de 1,75% sur la période 2016 – fin 2030.

Ainsi, en appliquant un taux de 1,75% sur cette période et avec une donnée de départ de 3051 habitants, nous obtenons 3 958 habitants à la fin 2030 (1^{er} janvier 2031).

La DDTM n'intègre certainement pas le fait que pour ce PLU, afin d'obtenir une donnée à la fin 2030, il faut calculer une année de plus (2031). Ce qui porte le chiffre à 3846 habitants et non pas 3 778.

Dans la pratique et dans l'éventualité où toutes les hypothèses de réduction de la taille des ménages se réalisent, que les logements vacants disparaissent, que toutes les opérations se réalisent, la population finale par rapport à celle théoriquement envisagée au moment de l'élaboration du PADD serait de d'une centaine (100) d'habitants maximum, soit un écart sur la population d'un peu plus de 2%.

Les chiffres du PADD restent largement « compatibles » avec le SCOT et la traduction réglementaire, le zonage, les OAP sont parfaitement « cohérentes » avec le PADD. »

Réponse du commissaire enquêteur : Le BET s'est appuyé sur des données connues au début de son étude en 2016, la DDTM utilise les données INSEE de 2019 et il existe les données plus récentes du recensement de la population de 2020. Toutes conduisent à des projections théoriques différentes à 2030, comme l'indique la collectivité dans sa réponse, et reste favorable à la réponse du maître d'ouvrage.

- Habitat- Objectif de production de logements

Réponse du maître d'ouvrage : Les projections sont faites sur la population de 3 958 habitants

- Évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Consommation ENAF pour l'habitat et autres activités

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité ne souhaite pas modifier sa projection démographique à 2030 et maintient ses estimations. Par contre en ce qui concerne les zones bloquées elle précise :

« Le maître d'ouvrage souhaite porter une politique publique d'aménagement. Le secteur Labéouradou va être aménagé sous sa maîtrise d'ouvrage pour permettre de

garantir une mise en œuvre effective du projet. Les petites zones AU sont d'ores et déjà constructibles au PLU en vigueur (pour la majorité) et pourtant à ce jour, elles ne s'urbanisent pas. La collectivité ne souhaite pas que la production de logements sur son territoire soit soumise aux volontés individuelles des particuliers. Plusieurs propriétaires n'ont pas souhaité vendre depuis de nombreuses années, malgré des propositions concrètes.

La collectivité confirme sa position et la cohérence de son projet politique de développement urbain de son territoire. »

La DDTM demande de réétudier l'assiette foncière des zones consommatrices d'espaces agricole et naturel

Réduire cette consommation (en particulier les zones Nep2, N2b).

Réponse du maître d'ouvrage : Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser ces économies foncières, en réduisant les zones.

- Les réseaux et leur capacité

Eau potable

Réponse du maître d'ouvrage : « L'adéquation besoin ressource pour la zone 1AU a été travaillée et démontrée, notamment à la MRAE dans le cadre du cas par cas évaluation environnementale où des compléments ont été demandés. La note est présente dans le dossier de PLU et vient justifier le nombre d'habitats/logements réalisable d'ores et déjà. Nous notons l'importance de maintenir le taux de rendement du réseau d'eau. »

Assainissement

Station conforme pour la population projetée après correction de la filière boue en cours

Eaux souterraines et pluviales

Réponse du maître d'ouvrage : au sujet de l'imperméabilisation des sols, la collectivité indique qu'aucune mesure en ce sens n'est réfléchie à l'échelle du SCOT.

Elle précise privilégier la rétention des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et non à la parcelle afin de pouvoir gérer les ouvrages en tant que futurs équipements publics, pour permettre la garantie de leur bonne gestion et fonctionnement.

- La prévention des risques

Le risque inondation

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité comme indiqué dans sa réponse à la suite de l'enquête publique répond favorablement aux remarques de la DDTM

Le risque feu de forêt

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité comme indiqué dans sa réponse à la suite de l'enquête publique répond favorablement aux remarques de la DDTM

Retrait gonflement de l'argile

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité comme indiqué dans sa réponse à la suite de l'enquête publique répond favorablement aux remarques de la DDTM

- Les mobilités

Réponse du maître d'ouvrage : « A ce stade, la réflexion n'a pas été approfondie. La commune et l'EPCI engagerons ces réflexions, qui pourront potentiellement être intégrées au futur PLUi. Une aire de covoiturage est présente à Lidl. »

- Production de logements sociaux

La DDTM déclare que la règle mise en place est compatible avec le SCOT du Biterrois

- Le PADD

Réponse du maître d'ouvrage : « Le PADD ne sera pas retouché au titre des logements vacants, à ce stade de la procédure. Il a été intégré dans les calculs du besoin le fait qu'une part de la production de logements se fasse par l'intermédiaire de la résorption de logement vacants. Les actions engagées avec la CC les Avant Monts et le pays vont en ce sens. »

- Les OAP

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité précise qu'elle apportera les modifications demandées mais en ce qui concerne la future gendarmerie sa réalisation dans le cadre d'une OAP ne sera envisageable qu'après que le ministère, exigeant en la matière, en est défini le projet.

- Les règlements écrits et graphiques

Le règlement écrit

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité s'engage à apporter les corrections, modifications demandées en précisant :
« Concernant les changements de destinations, les bâtiments non pointés par le changement de destination resteront conservés pour la production agricole. Il en va de même pour certains dont le changement de destination ne concerne potentiellement que les étages. »

Le règlement graphique

Réponse du maître d'ouvrage : Sur le secteur Nep2 la collectivité concerne un projet de camping éventuel dont la taille n'est pas arrêtée à ce jour
L'emprise réservée au cimetière sera diminuée
Une partie du Parc des Vignals (parcelles BN05,6,7,8,47,297,10 et 11) sera reclassée en zone A
Le hameau agricole sera classé en zone A

Réponse du commissaire enquêteur : Ces modifications entraînent une économie du foncier agricole consommé en notant qu'on ne peut qu'adhérer au choix par la collectivité de la zone de Laboueradou à proximité avec le centre-ville et les équipements et ainsi réduire les déplacements

Nos conclusions avec avis motivé, font l'objet d'un document séparé.

Fait à Montpellier le 12 janvier 2024
Le commissaire enquêteur

Jean Pierre Merlat

DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT

- 1 - Décision du TA du 8 août 2023 désignant le commissaire enquêteur
- 2 - Délibération du CM de Murviel lès Béziers du 13 décembre 2016, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- 3 - Délibération du Conseil de la Communauté des Avants Monts (CCAM) du 12 février 2018, concernant la poursuite des procédures d'élaboration ou d'évaluation des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) initiées par la Commune de Murviel lès Béziers
- 4 - Délibération du Conseil de la Communauté des Avants Monts (CCAM) du 22 mai 2023 approuvant le bilan de la concertation, arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sollicitant l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 5 - Arrêté d'enquête publique du 19 août 2019
- 6 - Avis d'enquête publique
- 7 - Publicité Hérault Tribune du 16 octobre 2023
- 8 - Publicité Midi Libre du 19 octobre 2023
- 9 - Publicité Midi Libre du 6 novembre 2023
- 10 - Publicité Hérault Tribune du 7 novembre 2023
- 12 - Certificats d'affichage avec photos de la Mairie de Murviel lès Béziers et de la CCAM à Magalas
- 13 - Synthèse des observations du Public, du 11 décembre 2023
- 14 - Réponse de la CCAM sur les observations recueillies, du 26 décembre 2023
- 15 - Registre d'enquête déposé à la Mairie de Murviel lès Béziers avec courriers et notes reçus
- 16 - Registre d'enquête déposé au siège de la CCAM à Magalas

COMMUNE DE MURVIEL-LES-BEZIERS
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

CONCLUSION ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Du 6 novembre au 6 décembre 2023 inclus
Rapport établi par Jean Pierre MERLAT - Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - Déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Murviel-lès-Béziers a été prescrite par M. le Président de la Communauté de Communes des Avants Monts (CCAM) le 12 octobre 2023. C'est à la suite des dispositions de la loi ALUR que cette Communauté de Communes, dans sa délibération du 12 février 2018, a été chargée de poursuivre la procédure d'élaboration de la Révision générale du PLU de Murviel-lès-Béziers. Elle s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du 6 novembre au 6 décembre 2023 inclus, dans les locaux de la Mairie. Cette enquête s'est déroulée de manière tout à fait satisfaisante et a permis au public de s'exprimer.

Les mesures réglementaires de publicité, d'insertion d'annonces dans la presse locale et régionale, accompagnées d'affichage en Mairie, et sur les panneaux d'information mis en place par la Mairie ont été respectées.

Le dossier a été mis à disposition du Public au siège de la Communauté de commune des Avants-Monts (CCAM) à Magalas et à la mairie de Murviel-lès-Béziers, accompagné d'un accès numérique sur une tablette. Un dossier dématérialisé a été disposé sur le site internet de la CCAM, où du courrier, des observations pouvaient être déposées sur la boîte aux lettres dédiée à cette enquête

Cette enquête a donné lieu à 3 permanences du commissaire enquêteur, le 6 novembre, le 20 novembre et le 6 décembre 2023. Le public s'est peu mobilisé, j'ai pu recevoir toutes les personnes sans exception qui se sont présentées lors des permanences et aucune opposition au projet n'a été constatée.

J'ai reçu au cours des trois permanences plus de 14 personnes qui venaient se renseigner, apporter une observation orale ou déposer un courrier.

Le bilan établi dans ce cadre fait apparaître, tous porteurs d'avis confondus, 17 dépositions recensées mais aucune sur le registre déposé au siège de la Communauté de Communes (CCAM) à Magalas ou sur la boîte aux lettres ouverte sur le site internet de la CCAM

J'ai clos et signé en fin d'enquête les deux registres d'enquête publique.

Conformément au Code de l'Environnement, j'ai pris rendez-vous avec les représentants de la Commune le 18 décembre 2023 pour examiner les observations écrites et orales reçues, notées dans le procès-verbal de synthèse, en indiquant qu'elle disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Le mémoire en réponse de la Commune m'a été remis le 26 décembre 2023

2 - Le projet

La commune de Murviel-lès-Béziers appartient au canton de Cazouls lès Béziers et fait partie, depuis le 1^{er} janvier 2017, de la Communauté de Communes des Avants Monts qui regroupe 25 communes représentant une population de 27377 habitants en 2019. Elle est située à 15 km env. au nord de Béziers, dans la haute plaine de l'Orb.

Elle fait partie de l'aire d'attraction de la commune de Béziers qui regroupe 53 communes.

Situé sur la rive gauche de l'Orb, Murviel-lès-Béziers s'étend sur 3236ha env. pour une population 3112 hab. en 2020.

Village historique, il est composé d'un centre ancien ; situé sur un plateau qui domine la plaine environnante ponctuée de collines. où autour s'est greffé une urbanisation plus récente en directions du Nord-Est et du Sud-Ouest et un quartier isolé proche du fleuve Orb, appelé « Le Roucans » composé d'habitats individuels

Plus de la moitié de la commune est cultivée presque exclusivement en vignes, marquant ainsi le caractère rural de Murviel-lès-Béziers.

On peut noter aussi la présence de bâtiments remarquables associés à des propriétés agricoles attestant d'une activité prospère de la viticulture au XX^e siècle

Le réseau hydrologique assez dense, marqué par la présence du fleuve Orb ne pose aujourd'hui aucune contrainte sur le tissu bâti.

3 - Objet de la revision du PLU

Le PLU initial de Murviel-lès-Béziers a été approuvé le 17 décembre 2007 et a fait l'objet de multiples modifications dont la dernière date du 5 mars 2015. Il a permis de répondre à l'essentiel des objectifs communaux prévus.

C'est un document ancien qui ne réponds plus aux exigences de la loi notamment sur les nouveaux objectifs environnementaux à atteindre et aux évolutions de la commune. Ceci a entraîné la commune à repenser son document d'urbanisme et élaborer un projet de développement communal à échéance 2030,

La révision générale du PLU répond aux principaux objectifs suivants :

- S'inscrire dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2007. En effet, l'essentiel de ces orientations est toujours d'actualité car elles expriment des objectifs qui doivent être poursuivis dans le nouveau PLU (par exemple, la « sauvegarde de l'identité du village »)
- Compléter et actualiser le PADD de 2007 au regard notamment de la prise en compte des nouveaux textes réglementaires (lois « Grenelle », loi « ALU R »), du SCoT 2 du Biterrois, du schéma régional de cohérence écologique du Languedoc Roussillon approuvé en 2015
- Intégrer les nouveaux projets envisagés par les élus dont notamment l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Labéouradou et l'extension de la ZAE des Ouribels ;
- Structurer les hameaux de Réals et des Roucans
- Développer les axes économiques et commerciaux et reconversion des anciens bâtiments commerciaux,
- Faire évoluer le PLU dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé

4 - L'analyse des observations

4.1 - Le public

Au cours de mes permanences j'ai reçu 13 personnes ou groupes de personnes, qui ont déposées des observations sur ce projet et sept (7) avis ont été déposés hors permanences. Parmi les 19 observations recueillies 80% d'entre elles sont formellement favorables au projet, particulièrement au développement économique et à la présence de terrains à bâtir. Au cours de ces rencontres comme dans les courriers n'apparaissent aucun avis négatifs. Parmi les observations recueillies, pour la plupart des demandes particulières, il y a été répondu dans le rapport, tant du point de vue du commissaire enquêteur que du maître d'ouvrage. Ce sont :

- **Mme Barbera** pour laquelle la demande de construire un logement sur un terrain agricole n'est possible que par nécessité de service pour les exploitants agricole
- **MM Abauzit et Lamiel** pour leur demande de PC au hameau des Roucans pour laquelle je demande au maître d'ouvrage de réexaminer la situation du sursis à statuer qui a été délivré
- **M Birot** au sujet de la zone Nep2 à Réals pour laquelle le maître d'ouvrage a précisé le maintien d'une zone de développement d'accueil touristique
- **M. Serrano** propriétaire de terrains en zone OAU qui restent bloqués à l'urbanisation
- **Mme Pittet** au sujet du changement de destination du Mas des Vistes qui devra proposer ce projet dans le cadre du futur PLUI
- **La Sté CSME** pour laquelle le maître d'ouvrage s'oppose à toute ouverture de nouvelles gravières
- **La Sté VSB** dont le projet de Parc photovoltaïque devrait pouvoir aboutir en apportant des précisions au règlement du PLU suivant le DOO du SCOT du Biterrois

4.2 - L'avis des PPA

Le projet de P.L.U. qui a été soumis à l'enquête est fondé sur un parti général d'urbanisme énoncé dans le P.A.D.D., compatible avec notamment les documents supra-communaux tel que le SCOT du Biterrois du Schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) récemment approuvé, prévoyant à la fois la réalisation de nouvelles zones d'habitat en continuité du bâti existant et un renouvellement du tissu urbain existant, mais aussi le futur PLUI en cours d'élaboration qui viendra se substituer à ce document.

L'enquête s'est ouverte sur un dossier comportant des observations fournies par les personnes publiques associées. Parmi lesquelles l'État dont l'avis favorable comprend une réserve au sujet de la consommation des Espaces Naturel Agricole et Forestier, et, la Chambre d'Agriculture dont l'avis défavorable est motivé par l'insuffisance de ce projet à répondre aux besoins de construction agricole.

On peut noter qu'au cours de cette enquête aucun agriculteur n'est venu se plaindre, ni oralement ni par écrit, de cette dernière insuffisance.

4.3 _ Consommation d'espace ENAF

A ce titre les propositions du maître d'ouvrage sont issues de la projection de la population de la commune à l'horizon 2030. Comme souvent dans le processus de révision d'un document d'urbanisme les dossiers tardent à se concrétiser, les hypothèses les engageant, lointaines et donc contestables.

C'est ainsi que le maître d'ouvrage a retenu avec son BET une population de 3958 habitants à l'horizon 2030, à partir de la population constatée en 2016 au démarrage des études de ce projet.

Les services du préfet de l'Hérault s'appuient sur la population constatée en 2018 pour aboutir à une population en 2030 de 3778 habitants qu'il faut corriger à 3846 habitants pour être comparable à l'évaluation de la collectivité comme le précise à juste raison le BET.

C'est donc une centaine d'habitants qui séparent ces deux points de vue.

Le commissaire enquêteur ne portera aucun avis sur cette réserve, il constate que la population du Biterrois comme celle du Département de l'Hérault présentent une réelle croissance.

- Que la zone retenue Labéouaredou pour l'extension urbaine ne sera pas engagé dans sa totalité puisque seule une zone 1AU représentant une capacité de 110 logements sur les 240 envisagés sur le site.

- Que la partie exploitée en vigne reste faible en zone urbaine au regard du potentiel sur le territoire (INAO)

- Que la densité de 32 log./ha prévus sur cette zone est supérieure à celle prévu par le SCOT du Biterrois marquant la volonté de la commune d'être économe en matière de consommation de terrains

Et, comme l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire : « Le choix de la zone AU s'est fait dans la cohérence urbaine de la proximité avec le centre-ville et les équipements.

L'objectif est de réduire les mobilités motorisées et les émissions de gaz à effet de serre qui en découle. Cette vision de territoire, de long terme, ne sera pas réétudiée. »

Comme l'indique le maître d'ouvrage tout au long de son mémoire en réponse aux observations des PPA, il réduira le STECAL au strict minimum du projet, les zones Nep2,..minorant ainsi la consommation d'ENAF

4.4 - La voirie

Le Département a fait part de réserves concernant les plantations d'arbres aux abords de la RD 16^E4, ses craintes sur les nuisances sonores aux abords des routes, des accès à St Massal et à la zone Nep2 à Réals

Le maître d'ouvrage en prendra compte.

4.5 - L'agriculture

Si l'INAO n'a pas d'objections à formuler sur ce projet, il considère que la consommation foncière reste modérée et que l'activité agricole est préservée.

La chambre d'agriculture estime que la zone UE3 réservée à un hameau agricole est limitée et c'est pour cette raison qu'il demande le recensement des projets de construction agricole. Les autres remarques concernant les énergies renouvelables, les changements de destination, le STECAL sont pris en compte par le maître d'ouvrage.

4.6 - Eau – Assainissement

La production et la distribution de l'eau gérées par la CCAM permet l'alimentation de la zone 1AU, cependant la disponibilité de la ressource en eau devra être vérifiée avant le lancement des autres zones.

La station de traitement des eaux usées a une capacité de 4000 équivalent-habitants. Elle permet d'accueillir les effluents des futures zones de logements

4.7 - La prévention des risques

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) mise à jour en 2021 sera inclus dans le dossier de présentation. Sur l'OAP « Labéouradou » une étude hydraulique sera effectuée pour mesurer les enjeux de ruissellement et sur St Massal la présence du risque inondation a cause du ruisseau des vieilles mortes devra être mieux pris en compte

Le règlement des autres risques : Feu de forêt, Retrait gonflement des argiles sera mis à jour

4.8 - Les documents écrits et graphiques

Conformément à son mémoire en réponse aux observations des PPA la collectivité les complètera ou les modifiera dans le sens demandé.

4.9 Les logements

L'objectif de production de nouveaux logements de 255 logements à l'horizon 2030 est cohérente avec la population de 3958 habitants en 2030. Seuls regrets fait à la collectivité ne pas lancer la constructibilité des zones OAU (dents creuses à l'intérieur du centre bourg) avant l'OAP Labéouradou. A cette remarque la collectivité a répondu en notant que ces petites zones sont déjà constructibles et pourtant à ce jour elles ne s'urbanisent pas. Souhaitant maîtriser son développement urbain elle a donc décidé de privilégier l'urbanisation de la zone Labéouradou et bloquer les zones OAU.

En prenant en compte :

- Le respect de la procédure de l'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement,
- L'information du public jugée satisfaisante, dans le respect des dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête pris par monsieur le président de la CCAM,
- La qualité du dossier soumis à l'enquête,
- Le déroulement satisfaisant de l'enquête publique,
- L'avis des personnes publiques associées
- Les réponses apportées par le maître d'ouvrage à l'ensemble des observations formulées par les PPA, le public et le commissaire enquêteur,
- La parfaite articulation du projet avec les documents supérieurs de planification, notamment le SCOT du Biterrois
- Le fait qu'aucune opposition au projet ne se soit manifestée,

En conclusion,

le commissaire-enquêteur estime que le projet de PLU est compatible avec les conditions de protection de l'environnement, des paysages, de l'urbanisation et du développement économique dans un contexte contraint.

Dans mon rapport j'ai examiné toutes les demandes avec un avis favorable aux cas particuliers admissibles et un avis défavorable aux demandes remettant en cause la cohérence du PLU

Compte tenu de ce qui précède et en prenant en considération les éléments développés dans mon rapport, la volonté d'un développement mesuré de la commune, je propose de donner un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Murviel lès Béziers

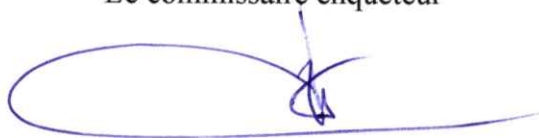
Avec la réserve suivante

Avant de soumettre le projet de révision générale du PLU de Murviel-lès-Béziers à l'approbation du Conseil communautaire, les pièces du projet de PLU mis en conformité doivent être amendées pour intégrer toutes les modifications et compléments indiqués par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à la suite de l'examen par les personnes publiques associées, et dans le Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Et les recommandations suivantes

- Examiner la demande de MM Abauzit et Lamiel concernant la demande de PC au Roucans
- Modifier le règlement concernant l'implantation de panneaux photo-voltaïque conformément aux dispositions du SCOT du Biterrois
- Modifier la limite de l'espace boisé au voisinage des parcelles AB 3 et 4
- Ne pas donner suite à la demande de la Sté CSME concernant la création d'une zone d'extraction de matériaux dans le sud de la commune

Fait à Montpellier le 12 janvier 2024
Le commissaire enquêteur



Jean Pierre Merlat