

PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

service territoire et urbanisme  
aménagement et planification

Affaire suivie par : Mme Marie-Laure FOURCAUD  
Mail : [marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr](mailto:marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr)  
Tél. : 04 34 46 61 28

Montpellier, le 24 SEP. 2018

Note

à

monsieur le Préfet de l'Hérault

**Objet : Commune de Montpeyroux – Avis de synthèse sur le PLU arrêté**

Pièce(s) jointe(s) : avis de synthèse et annexes.

Vous trouverez ci-joint l'avis de synthèse défavorable des services de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Montpeyroux.

L'avis de synthèse défavorable se justifie par :

- L'insuffisance de l'effort de modération de consommation d'espace du projet de PLU, bien qu'affiché dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- La sous-évaluation des capacités de densification et de renouvellement du tissu urbain existant ;
- L'insuffisance de la démonstration de l'adéquation entre le projet démographique de la commune et la capacité de la ressource en eau potable, et ce en l'absence d'avis de la communauté de communes de la vallée de l'Hérault, compétente sur la gestion de l'eau potable.

En conséquence, l'arrêt du PLU apparaît prématuré. C'est pourquoi, il est proposé un avis de synthèse défavorable.

Cela permettra à la commune d'approfondir la réflexion sur son projet urbain et de compléter les annexes sanitaires du PLU.

Cet avis de synthèse vous est transmis sans l'avis de la commission de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), qui s'est réunie le 18 septembre 2018, et dont l'avis est en cours de formalisation. Bien que l'avis soit favorable, des points ont fait débat lors de la commission sur la consommation d'espace et sur les densités proposées.

Par ailleurs, la commune, non couverte par un schéma de cohérence territoriale approuvé, vous a envoyé le 11 juillet 2018, une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée, en application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, dans sa version précédant la loi ALUR. La dérogation ne peut être accordée qu'après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) et de la chambre d'agriculture. La CDNPS doit donner son avis sur le PLU le 27 septembre prochain.

Une proposition de refus de dérogation, pour les zones d'extension urbaines excessives, vous parviendra dès que nous aurons reçu également l'avis de la chambre d'agriculture.

Le Directeur,





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

**PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT**  
Bureau du courrier et de la coordination

**DATE :** MAARCH n° :  
**DDTM34** Service et Unité: STU/AP  
**OBJET :** Commune de MONTPEYROUX - Plan local d'urbanisme – Avis de synthèse des services de l'État.

Pour les affaires complexes ou les décisions sur proposition DDTM, un document formalisé est joint  
Pour les affaires simples, les explications dans la case observation suffisent.

**Pièces jointes :**

TTU

URGENT

**R**

<b>DDTM</b>	<b>Secrétariat</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Transmission numérique des pièces	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Archivage numérique des fichiers	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Signalement note mensuel.	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Transmission par porteur	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prévenir par téléphone destinataire / signataire	<input type="checkbox"/>

**Observations ou explications du service**

**Avis défavorable.**  
**Voir note d'accompagnement**

**Date limite de réception en mairie 27 septembre 2018**

---

**Observations ou explications du signataire**

Date limite au 27/09/18 sous accord tacite...

**SERVICE Préfectoral REFERENT :** SOUS PREFECTURE DE LODEVE

CIRCUIT DU PARAPHEUR		
	ALLER	
	Visa	Date
Chef de service	<i>[Signature]</i>	26/09/18
Directeur adjoint Directeur adjoint DML	<i>[Signature]</i>	21/9
Directeur	<i>[Signature]</i>	21/9
SG – SGA – SP – Direction préfecture		
Préfet		

*Gene presentation*

*ou ok*

*[Signature]*

*21/09/18*

*En pour moi*

*[Signature]*

PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service Territoire et Urbanisme  
Unité aménagement et planification

Affaire suivie par : Mme Marie-Laure FOURCAUD  
Mail : [marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr](mailto:marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr)  
Tél. : 04 34 46 61 28

Montpellier, le 26 SEP 2018

Le Sous-Préfet de Lodève  
à

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
Avenue du Rosaire  
34150 MONTPEYROUX

**AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT**

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 21 juin 2018 et notifié à mes services le 28 juin 2018.

Les observations sur ce projet de PLU vous sont présentées en 3 parties :

- la première partie synthétise les points essentiels qui doivent être impérativement modifiés ;
- la seconde partie liste l'ensemble des autres points que je vous demande de modifier pour que le projet communal soit parfaitement conforme et réglementaire
- la troisième partie reprend une série de conseils visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en œuvre.

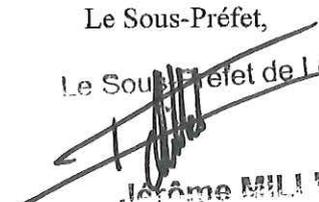
Compte tenu de l'ensemble des observations formulées en parties 1 et 2 du présent avis, je suis conduit à formuler un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté.

Je vous demande de ne pas poursuivre votre procédure de révision et d'amender votre document avant de procéder à un nouvel arrêt de votre PLU, précédé le cas échéant, d'un nouveau débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile.

Le Sous-Préfet,

Le Sous-Préfet de Lodève.

  
Jérôme MILLET

## Première partie : points essentiels à modifier dans le PLU

### 1/ Sur l'évaluation des besoins en logements et en espaces d'extension urbaine

#### 1.1 - Sur l'évaluation du nombre de logements nécessaires au projet de la commune

La population de Montpeyroux est aujourd'hui de 1327 habitants (chiffre INSEE 2015). Le projet communal envisage une augmentation de population de 203 habitants pour atteindre une population permanente de 1530 habitants en 2032.

Les chiffres énoncés dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont différents et présentent des incohérences entre eux. Ils doivent être corrigés.

Pour accueillir cette population, le rapport de présentation estime à 150 le nombre de logements nécessaires. Dans l'évaluation du nombre de logements à produire, est prévu le phénomène de desserrement de ménages, toutefois, celui-ci n'est étayé par aucun calcul.

Ce point devra être complété, en prenant en compte notamment le réinvestissement des logements vacants et la diminution des résidences secondaires, constaté depuis 10 ans.

#### 1.2 - Sur l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le rapport de présentation du PLU analyse les possibilités de densification des parcelles déjà bâties en se basant sur le postulat qu'une opération de division, dans le tissu pavillonnaire, doit permettre au propriétaire de conserver une surface de 1 200 m<sup>2</sup>. Cette surface est importante et conduit à une sous-estimation des capacités de densification de ces secteurs.

Le projet estime le taux de réalisation de densification des parcelles déjà bâties à 20 % des possibilités identifiées. Ce taux est très faible, il entérine la situation actuelle du marché foncier et ne révèle pas une volonté de lutter contre la rétention foncière.

Les capacités de constructions sur des parcelles libres à l'intérieur du bâti existant sont également sous-estimées. Leur surface n'est pas évaluée et un seul logement est prévu par parcelle, quelle que soit sa surface.

De plus, dans le rapport de présentation, le tableau détaillant les estimations de production de logements présente des incohérences avec le texte qui l'accompagne (pages 159 à 163), incohérences qui doivent être corrigées.

C'est pourquoi il apparaît que le projet de PLU doit revoir la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

#### 1.3 Sur la consommation d'espace.

Il ressort de la sous-évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis, un projet de production de logements en extensions urbaines surévalué, conduisant à une surface importante de zones à urbaniser.

Ainsi, la traduction réglementaire du projet communal ne reflète pas l'objectif de lutte contre l'étalement urbain affiché dans le PADD à la page 21, ni de réelle volonté de lutte contre la rétention foncière, ou de diversification des formes urbaines. Elle devra être revue.

## **2/ Adaptation du zonage**

La zone du projet de pôle sportif est classée au PLU arrêté en zone 1AU3, secteur de la Dysse. En l'absence d'une OAP suffisamment détaillée et compte tenu du caractère du projet, un zonage adapté et un règlement spécifique devront être prévus.

En outre, l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur identifie une ripisylve à maintenir. Cette zone doit être requalifiée en zone naturelle, pour pérenniser sa protection, en cohérence avec la coulée verte traversant le village, identifiée dans le PADD du PLU.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°12 prévoit la création d'un parking d'une surface de 3 600 m<sup>2</sup> en zone agricole.

Ce projet constitue une extension de l'urbanisation. La parcelle doit être classée en zone AU et intégrée au calcul de la consommation d'espace.

## **3 -Sur la ressource en eau potable et les réseaux**

### **3.1 - Adéquation besoins-ressources**

Le développement de l'urbanisation de la commune doit être programmé en fonction des possibilités effectives d'alimentation en eau, de manière à ce que la commune puisse assurer en permanence à la population actuelle et future, une alimentation en eau potable satisfaisante, en termes de quantité et de qualité.

Les schémas prospectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin de l'Hérault départementaux montrent que sur le secteur cévenol, la vallée de la Lergue, la moyenne et basse vallée de l'Hérault, les équipements actuels s'avéreront insuffisants pour alimenter l'ensemble de la population.

La satisfaction des besoins futurs en eau potable se pose clairement comme un enjeu stratégique pour le bassin.

Dans le rapport de présentation du PLU, la ressource en eau potable est déclarée suffisante pour couvrir les besoins actuels de la commune.

Toutefois, trois autres communes (Saint Jean de Fos, Lagamas et Arboras) sont aujourd'hui alimentées avec Montpeyroux par le captage du puits du Drac.

La répartition du volume attribuable à la commune à l'échéance du PLU n'apparaît pas clairement dans le PLU.

Le schéma d'adduction d'eau potable n'est pas joint au dossier de PLU.

Le PLU doit être complété par un schéma directeur d'adduction d'eau potable à jour, comportant notamment une note de calcul détaillée et un tableau précis de l'adéquation besoins-ressources, à l'échéance du PLU, ainsi qu'un plan du réseau.

La commune doit se rapprocher de la communauté de communes de la vallée de l'Hérault (CCVH), qui exerce aujourd'hui la compétence eau potable, pour compléter les annexes sanitaires du PLU.

Dans le cas où la ressource s'avérerait insuffisante, la commune devra revoir à la baisse son projet démographique.

### 3.2 - Rendement du réseau d'eau potable

La commune ne répond pas aujourd'hui à l'objectif de rendement du réseau d'eau potable de 75 % fixé par le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) de l'Hérault pour la commune.

L'étude des volumes prélevables (EVP) 2006-2011 indique un rendement de 56 %. Le PLU prévoit d'y remédier en 2018, mais le dossier ne détaille pas de programme de travaux permettant d'atteindre l'objectif fixé.

En conséquence, le développement de l'urbanisation de la commune doit être conditionnée à l'assurance d'une ressource en eau suffisante et à la réalisation des travaux de mise aux normes des réseaux.

**En conclusion des points 1, 2, et 3, le PLU devra être revu selon deux axes.**

**D'une part l'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AU1 et 1 AU2, situées dans le tissu urbain, doit être conditionnée à la réalisation des travaux de mise aux normes du réseau d'eau potable et à l'adéquation entre les capacités de la ressource en eau potable et les besoins futurs de la population accueillie.**

**Cette condition doit être mentionnée de façon impérative dans le règlement.**

**D'autre part les extensions urbaines devront être réduites, et refléter l'objectif de lutte contre l'étalement urbain prévu dans le PADD du PLU.**

**L'analyse fine des capacités de densification et de renouvellement de la tache urbaine actuelle, la mise en place d'outils permettant de les favoriser en priorité et un zonage adapté pour les secteurs à protéger devra permettre de déterminer au plus juste les extensions urbaines réellement nécessaires au projet communal.**

#### **4/ Sur le volet assainissement.**

La commune est équipée d'une station de traitement des eaux usées (STEU) d'une capacité de 1800 équivalents habitants (EH) pour le bourg principal.

Au titre de l'autosurveillance de l'année 2017, un contrôle de la STEU a montré ponctuellement une capacité résiduelle de 70 EH seulement, alors que le projet de PLU prévoit un accueil de 200 habitants supplémentaires.

En conséquence, le PLU devra comporter un schéma d'assainissement à jour démontrant que la capacité de la station d'épuration est suffisante au regard du projet d'accroissement démographique de la commune. Ce schéma doit également comporter un plan du réseau et l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement, accompagnée de la carte des zonages d'assainissement.

#### **5/ Sur le risque majeur incendie de forêt**

Le règlement du PLU doit prévoir une bande débroussaillée inconstructible de 50 mètres autour des habitations groupées au sud de la commune, situées en zone d'aléa feu de forêt fort.

Il doit également interdire les constructions nouvelles et les changements de destination pouvant conduire à l'implantation de nouvelles destinations vulnérables, en particulier les logements en zone d'aléa feu de forêt moyen à très fort.

## Deuxième partie : points à améliorer dans le PLU

### 1/ Sur les risques naturels

#### 1.1 - Risque inondation

La commune est couverte par un plan de prévention des risques inondation (PPRi) approuvé le 11 juin 2007.

- Les plans de zonage du PLU et leurs légendes doivent retranscrire à l'identique la légende du PPRi :

RU : zone inondable de risque grave

BU : zone inondable urbanisée de risque important

R : zone inondable naturelle de risque grave.

Ils matérialisent également une bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des petits ruisseaux et non 20 mètres comme indiqué sur la légende et doivent être rectifiés sur ce point.

- Le règlement retranscrit les contraintes particulières de ce PPRi. Toutefois, il convient de compléter le chapeau de chaque zone du règlement par un renvoi aux règles du PPRi, en précisant que les règles les plus contraignantes s'appliquent.

- Il convient de rappeler également dans le règlement la bande de recul de 20 m de part et d'autres de l'axe des ruisseaux non modélisés dans le PPRi, et de rajouter la précision suivante :

Cette zone non aedificandi peut être levée dans le cadre d'une étude hydraulique de la crue centennale, à l'échelle du sous bassin versant, conduite par exemple pour un dossier loi sur l'eau ou un schéma directeur pluvial, qui démontre qu'il n'y a pas de risque de débordement sur ces secteurs.

#### 1.2 - Gestion du ruissellement

Le PLU doit comprendre en annexe un schéma d'assainissement pluvial prenant en compte les problématiques suivantes :

- Énoncer les conclusions du diagnostic relatif au ruissellement pluvial pour son volet risque, au-delà des problématiques d'assainissement pluvial.

- Imposer des prescriptions strictes aux nouvelles opérations si elles sont concernées par une problématique de ruissellement intense ou susceptibles d'aggraver ce ruissellement dans d'autres secteurs à enjeux.

- Élargir l'approche à l'ensemble du village pour réglementer, au-delà tout projet générant une nouvelle imperméabilisation, ou pour prévoir des aménagements à une échelle globale .

Il convient à minima de rappeler les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des surfaces nouvellement urbanisées telles que définies dans le règlement du PPRi, objectif de performance à augmenter en cohérence avec les exigences actualisées de la mission inter service de l'eau (MISE) tenant compte de l'évolution du climat (à hauteur de 120 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée).

Les problématiques de ruissellement les plus intenses avérées (fortes vitesses, phénomènes de ravinement, dépressions topographiques...) devront être traduites dans le PLU par des mesures d'urbanisme (limitation de l'imperméabilisation et des obstacles à l'écoulement...), pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité.

### 1.3 - Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le PLU devra comporter une cartographie des terrains en nature de ZAC, zone urbaine, AFU, lotissement, terrains de camping et aire de gens du voyage soumis aux OLD.

## 2/ Sur le PADD

Page 21, l'objectif de lutte contre l'étalement urbain est décliné notamment par la généralisation des aménagements d'ensemble, qui permettrait de faire participer les porteurs de projet au financement des travaux.

Les possibilités de participations aux équipements publics par les aménageurs sont limitées et encadrées de façon stricte.

Le PADD doit préciser quelles procédures seront utilisées ou supprimer la phrase faisant référence à ces participations.

## 3/ Sur le règlement

J'attire votre attention sur le règlement, outre des incohérences relevées et à rectifier, certaines dispositions sont susceptibles d'être illégales. Afin d'assurer la sécurité juridique, ces dispositions devront être supprimées.

### 3.1 - Zone UA

- Pages 34 et 36

Le règlement ne peut interdire le changement de destination des commerces de façon générale mais peut créer une zone de préservation de la diversité commerciale, en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme (pages 34 et 36).

- Incohérences

Pages 34 et 35 les commerces de gros sont à la fois autorisés et interdits.

Page 49, l'une des zones économiques est nommée à la fois UEc et Uev.

Page 50, en zone UEa les logements sont autorisés dans le tableau et interdits dans le paragraphe situé en dessous.

Page 57, des règles de stationnement différentes sont imposées aux constructions dans le même paragraphe.

Page 57 également, il manque une réglementation du stationnement des deux roues. En application de l'article L 151-30 du code de l'urbanisme, elle est obligatoire.

### 3.2 - Zones AU

- Page 64

Le règlement ne peut imposer de densité minimale dans des secteurs qui ne sont pas à proximité de transports collectifs suffisants, existants ou à créer. Cette règle est à enlever.

En revanche, la commune peut, dans ces zones AU, instaurer par délibération un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû par les demandeurs de permis de construire, en application des articles L331-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Une densité minimale peut être maintenue dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans un rapport de compatibilité.

- Page 54 et 71

Les clôtures ne peuvent être soumises à déclaration préalable d'une manière générale par le PLU, mais seulement dans les conditions fixées par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement doit préciser les secteurs protégés au titre des articles L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, permettant d'imposer une déclaration préalable à la réalisation de clôtures, ou alors la commune doit délibérer pour soumettre les clôtures à déclaration préalable.

- Page 68

En zone IAU2, un retrait par rapport aux limites séparatives de 10 m est demandé dans la partie est de la zone alors que l'OAP correspondante le demande dans la partie nord de cette zone. Cette incohérence est à supprimer.

### 3.3 - Zone A

- Page 80,

La définition des constructions pouvant être autorisées en zone agricole doit être corrigée : ne peuvent être autorisées en zone A que les constructions (ou extensions) nécessaires à l'exploitation agricole et pas seulement à vocation agricole.

Par ailleurs deux paragraphes différents sont consacrés aux logements dans la zone A1 et sont source de confusion. Il convient de n'en garder qu'un seul.

- Page 81

Le règlement fait référence à des possibilités de changement de destination mais qui ne sont pas identifiées sur les plans de zonage. Ils doivent être mentionnés sur les plans.

Pour la zone Ah la création de tout nouveau logement est interdite dans le tableau de la page 82. Un changement de destination (en habitation, cas le plus courant) d'un bâtiment existant ne serait donc pas autorisé. Cette règle doit être précisée ou supprimée.

- Pages 82 et 83

Pour la zone A le tableau listant les constructions interdites est contradictoire avec l'inconstructibilité générale de la zone.

En zone Ab le tableau de la page 82 semble autoriser les constructions à usage d'industrie ce qui est contradictoire avec le caractère de la zone A.

- Page 84

Deux règles différentes et contradictoires sont prévues pour réglementer les implantations par rapport aux limites séparatives. Il convient d'en choisir une seule.

### 3.4 - Zone N

- Page 94

Le règlement autorise le changement de destination de bâtiments existants, mais ils ne sont pas identifiés sur le plan de zonage. Ils doivent être mentionnés sur les plans.

- Le règlement autorise également les extensions et annexes d'habitation existantes.

Il doit prévoir également de façon précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur d'emprise et de densité de ces extensions, en application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

#### **4/ Sur les servitudes d'utilité publique**

##### 4.1 - Protection de la ressource en eau.

La liste des servitudes AS1 doit être complétée par les captages suivants :

- Forages des Carons Est et Ouest, implantés sur la commune de Saint Saturnin de Lucian – DUP du 27/08/1985, périmètre de protection éloignée.
- Forage du cirque de l'Infernet implantée sur la commune de Saint Guilhem le Désert – rapport hydrogéologique du 07/09/2006, périmètre de protection éloignée.

Par ailleurs, la source des Bains (source la Vitale) qui alimente une fontaine possède une DUP du 1er juin 1991. Dans la mesure où de nombreuses personnes viennent s'y alimenter, il convient d'intégrer les servitudes de cette DUP dans la liste.

L'ensemble des servitudes devront également être reportées sur un plan des servitudes en mentionnant pour chaque captage les périmètres de protection rattachés et tous les actes de DUP devront être joints au dossier arrêté.

Il convient de se rapprocher de l'agence nationale de santé (ARS) pour obtenir les documents nécessaires.

##### 4.2 - Liste des servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1 et PT2).

Elle sera complétée en se référant à la liste de l'agence nationale des fréquences radioélectriques (ANFR), jointe en annexe 2 du présent avis.

#### **5/ Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

La commune a décidé par délibération du 26 avril 2016 d'appliquer par anticipation la modernisation du règlement du PLU.

Cependant, les OAP ne proposent que peu d'aménagements, et ne traduisent pas la volonté de la commune exprimée dans les objectifs du PADD, concernant la « diversification de l'offre de logements de façon à corriger les déséquilibres structurels actuels et répondre à la demande des ménages dans toute sa diversité », notamment pour la zone IAU 3.

Elles ne permettent pas non plus de garantir la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère du secteur, en lien avec le règlement.

Il aurait par ailleurs été judicieux de prévoir une OAP pour le projet de hameau agricole classé en zone Ah, de façon à permettre la meilleure utilisation de cet espace, identifié comme important pour le développement viticole de la commune.

#### **6/ Sur la protection du patrimoine**

Le PADD exprime les volontés de protection du patrimoine bâti et paysager, notamment dans l'OAP III consacrée à la coulée verte au centre du village.

Afin de garantir la continuité de cette coulée verte, et en amont de tout projet architectural, il conviendrait de ne pas exclure de cette orientation, page 19, le secteur prévu pour l'aménagement des futurs équipements de services publics (emplacement réservé n°14).

Au titre de la protection patrimoniale de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

- Page 117 : Il conviendrait de rajouter dans la liste des risques auxquels la commune est soumise, le risque d'exposition au plomb (tout l'Hérault est concerné), le risque mouvement de terrain, le risque Tempête. Les précisions sur l'état de la connaissance de ces risques peuvent être trouvées dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), mis à jour le 5 juillet 2012.

- Page 127 : La deuxième colonne du tableau de classement sonore des infrastructures terrestres comporte une erreur. Il s'agit dans cette colonne du niveau sonore nocturne et non diurne.

- Page 135 : dans la partie 2 « inondation », il convient de mentionner la date d'approbation du PPRI le 11 juin 2007.

- Page 203 et suivantes : Une correction est à apporter concernant le plan de gestion du risque inondation (PGRI). Le périmètre de la stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) des bassins de l'Orb, du Libron et de l'Hérault correspond aux bassins versants qui impactent le territoire de risque d'inondation (TRI) de Béziers-Agde. Par conséquent la commune de Montpeyroux appartient à la SLGRI, bien que n'étant pas intégrée dans le TRI Béziers-Agde. Il convient de se référer aux dispositions de la SLGRI qui déclinent le PGRI.

- Page 209 : le paragraphe sur la justification des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace comporte une référence au SCoT du Biterrois qui ne concerne pas la commune. Il convient de l'enlever pour éviter toute confusion.

## **2/ Dans le PADD**

Page 22, il convient de rectifier l'échéance du PLU dans le titre de l'orientation : l'objectif de modération de la consommation d'espace est pour les 14 prochaines années et non 10 ans.

## **4/ Dans les annexes du PLU**

Dans la liste des servitudes d'utilité publique, page 4, le PPRI a été approuvé le 11 juin 2007 et non le 11 juillet 2007. La date est à rectifier.

Des éléments patrimoniaux à préserver sont repérés et identifiés dans le titre 7 du règlement.  
Afin de transformer ce repérage en réelle protection, il conviendrait dans le règlement de distinguer ces entités du reste des zones urbaines et intégrer les plans et prescriptions particulières de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) jointe en annexe 1 au présent avis de synthèse.

#### **7/ Sur les espaces boisés classés :**

Le territoire de la commune comporte des boisements bénéficiant du régime forestier et des espaces naturels sensibles du conseil départemental de l'Hérault.

Ces espaces méritent d'être protégés de façon plus contraignante que le seul zonage « N ou A », par le classement en espaces boisés classés prévu à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, qui garantira la pérennité du boisement.

### **Troisième partie : Conseils visant à améliorer la qualité du document**

#### **1/ Dans le rapport de présentation**

Il convient de rajouter ou de corriger les éléments suivants :

- Pages 15 et 17 : Rajouter dans le déroulé de la procédure d'élaboration du PLU la dérogation à l'urbanisation limitée et les consultations de commission associées.
- Page 16, liste des personnes publiques associées : Remplacer le service départemental d'architecture et du patrimoine par l'unité départementale d'architecture et du patrimoine.
- Page 22, compétence de la CCVH : Rajouter la compétence eau potable.
- Page 24 : Préciser que le porter à connaissance (PAC) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été transmis au syndicat mixte en juin 2014, et en octobre 2017 (PAC complémentaire), et corriger le paragraphe concernant la dérogation à l'urbanisation limitée qui est aujourd'hui uniquement de la compétence du Préfet.
- Page 31 : Il manque la légende du graphique sur l'évolution du nombre de résidences principales.
- Page 36 : le tableau du plan local de l'habitat est à expliciter par une légende.
- Page 58 : Il manque l'inventaire des capacités de mutualisation des véhicules et de stationnement des véhicules non motorisés.
- Page 60 : Il serait judicieux de rajouter une légende à la carte.
- Page 94 : Le graphique sur la hiérarchie des normes doit mentionner que le PLU doit être conforme et non compatible avec la loi littoral et la loi montagne.
- Page 95 : Montpeyroux est mal positionné sur la carte.