



St Guilhem-le-désert Gorges de l'Hérault  
Lac du Salagou et Cirque de Mourèze  
Cirque de Navacelles  
Grands Sites

Aniane  
Arboras  
Argelliers  
Aspiran  
Aumelas  
Bélarga  
Brignac  
Cabrières  
Campagnan  
Canet  
Celles  
Ceyras  
Clermont l'Hérault  
Fontès  
Fozières  
Gignac  
Jonquieres  
La Boissière  
La Vacquerie  
Lacoste  
Lagamas  
Laurox  
,

Lavalette  
Le Bosc  
Le Caylar  
Le Cros  
Le Pouget  
Le Puech  
Les Plans  
Les Rives  
Liausson  
Lieuran  
Cabrières  
Lodève  
Mérifons  
Montarnaud  
Montpeyroux  
Mourèze  
Nébian  
Octon  
Olmet et Villecun  
Paulhan  
Pégairolles de l'Escalette  
Pérel  
Plaissan  
Popian  
Poujols  
Pouzols  
Puéchabon  
Puilacher  
Romiguières  
Roqueredonde  
Saint André de Sangonis  
Saint Bauzille de la Sylve  
Saint Etienne de Gourgas  
Saint Félix de l'Héras  
Saint Félix de Lodez  
Saint Guilhem le Désert  
Saint Guiraud  
Saint Jean de Fos  
Saint Jean de la Blaquière  
Saint Maurice de Navacelles  
Saint Michel  
Saint Pargoire  
Saint Paul et Valmalle  
Saint Pierre de la Fage  
Saint Privat  
Saint Saturnin de Lucian  
Salasc  
Sorbs  
Soubès  
Soumont  
Tressan  
Usclas d'Hérault  
Usclas du Bosc  
Valmascle  
Vendémian  
Villeneuvette



Le Président du Sydel  
Le Président du Schéma de Cohérence Territoriale

A l'attention de  
Monsieur le Maire de Montpeyroux

Mairie  
4 et 6 Rue de la Dysse,  
34150 Montpeyroux

Clermont l'Hérault, le 14 Septembre 2018

*Affaire suivie par Vincent Salignac et Thierry Laniesse*

Objet : Avis du SCoT Pays Cœur d'Hérault à propos de la révision générale du PLU de  
Monpeyroux

Réf/18-138

Monsieur le Maire,

Conformément aux termes des articles L132-9 et L153-16 du code de l'urbanisme, votre dossier d'arrêt est soumis à l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault, en tant que Personne Publique Associée.

Après lecture de votre dossier d'arrêt et sur proposition de mon service aménagement, les élus du bureau SCoT ont délivré à votre demande, lors de la séance du 14 septembre 2018, un avis favorable. Les élus ont reconnu l'important travail que vous avez conduit et pointent la qualité de votre projet d'aménagement.

Vous pouvez consulter le dossier d'analyse technique de votre PLU, en pièce jointe à ce courrier.

Mes services et moi-même restent à votre disposition pour tout renseignement.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

SYDEL  
DU  
COEUR d'Hérault  
Louis Villaret





## AVIS PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE

AU TITRE DES ARTICLES L153-16 et L132-9  
DU CODE DE L'URBANISME

ELABORATION DU PLU  
DE LA COMMUNE DE

MONTPEYROUX

Dossier technique : 3/09/2018

## Introduction

### . Le rôle du SCoT auprès des communes et intercommunalités en tant que Personne Publique Associée

Sont associés à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale, lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma. Le SYDEL Pays Coeur d'Hérault étant le maître d'ouvrage du SCoT Coeur d'Hérault, le Président du Pays est informé et invité à participer à certaines réunions.

Il formule un avis sur les documents d'urbanisme (ex. PLU/Carte communale), schémas sectoriels (ex. PLH) et autorisations d'exploitation commerciale qui lui sont adressés. Plus précisément, le rôle d'une Personne Publique Associée (PPA) est d'informer et de participer à la réalisation du document d'urbanisme ou du schéma. L'objectif est de faciliter la formulation de l'avis SCoT pour les PLU et de faciliter la mise en comptabilité entre le SCoT et les PLU.

Ainsi, le SCoT assure auprès des communes un service d'appui et de conseil dans l'appropriation du SCoT.

### . Rappel : Qu'est ce qu'un SCoT ? Thèmes de travail

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.). Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, ... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable: principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Toutefois, il est important de noter que ce dernier est en cours de réalisation (phase de diagnostic) et que l'avis technique présenté dans ce document est de ce fait succinct.

## Rappels Réglementaires

**Art. L. 153-16** Le projet de plan arrêté est soumis pour avis:

Al.1o Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9;

**Art. L. 132-9** Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions:

Al. 20 L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma;

## PREMIERE PARTIE SYNTHESE DU PLU

### 1. Etat de la procédure PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME	
<i>Etat d'avancement :</i>	PLU arrêté le 21 juin 2018
<i>Nature de la procédure</i>	Révision générale du POS en PLU
<i>Date de la dernière évolution du PLU</i>	Prescription PLU le 10 juin 2010

### 2. Le Projet / Eléments de synthèse

Objectifs	
Evolution de la population au terme du PLU Croissance projetée	Le taux de croissance projeté est de 0.9% à l'horizon 2032, représentant une augmentation de 252 habitants.
Production de logements	La production de logements prévue est de 150, dont 66 en renouvellement urbain et urbanisation de dents creuses, et 84 en extension. Un taux de 20% de logements sociaux sera respecté sur le secteur d'OAP La Dysse 1AU-3.
Mise en capacité des infrastructures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable</li> <li>• STEP</li> <li>• Réseau viaire</li> </ul>	Eau potable : Les capacités de production du puits du Drac (qui alimente la ville en eau potable) peuvent alimenter 1740 personnes. Avec la croissance démographique prévue, Montpeyroux devrait atteindre 1530 habitants à l'horizon 2032. STEP : Capacité maximum de la STEP = 1 800 EH (équivalent habitant). A l'horizon 2032, Montpeyroux projette d'atteindre 1530 habitants permanents. En comptant la variation de population en saison estivale, la charge serait de 1 700 EH.
Extension des zones à urbaniser	Au total, 14.44 ha sont dédiés aux secteurs à urbaniser en extension. Notons, 5,28 ha en renouvellement urbain.
Consommation d'espace	14.44 ha de secteurs à urbaniser en consommation d'espaces agricoles, dont 3.5 ha pour les équipements publics.
Densité	Densité moyenne (toutes opérations confondues) de 14 logements / ha
Mobilité	Les déplacements (notamment doux) sont intégrés dans la réflexion d'ensemble de chacune des AOP.
Orientation d'Aménagement et de Programmation <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientations relatives au secteur « Combettes »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur 1AU 1 de 0.9 ha environ et densité minimale de 12 logements par Ha.</li> </ul>

• Orientations relatives au secteur « la coulée verte du village »	
• Orientations relatives au secteur « la Dysse »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur 1AU 2 de 0.3 Ha environ et d'une densité minimale prévue de 10 logements/Ha. Dans ce secteur se situe un secteur de projet d'aménagement de futurs équipements de services publics.</li> </ul>
• Orientations relatives au secteur « Meillade »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1AU 3 de 11.8 Ha pour une densité de 18 log/Ha. Intègre des secteurs pour l'aménagement de futurs équipements d'intérêt collectif et espaces publics (pôle ludique et sportif).</li> <li>• 1Au 4 de 1.04 ha pour une densité de 13 log/Ha.</li> </ul>
Equipements projetés	<p>Pôles sportif et ludique sur le secteur 1AU-3. Une voie de contournement. Création d'un nouveau pôle public, d'une cantine, d'une mairie, de parkings. Création d'une place et équipements sociaux, éducatifs et culturels</p>
Impacts environnementaux	Au vu de l'Evaluation Environnementale, le PLU ne devrait avoir aucune incidence, ni impact négatif sur l'environnement.

## DEUXIEME PARTIE PRESENTATION DU PROJET

### 1. Rappel des grandes orientations du PADD

Axe 1 : Veiller à préserver l'identité du territoire et notamment son caractère rural

Axe 2 : Préserver les continuités écologiques

Axe 3 : Repenser le cœur du village

Axe 4 : Urbaniser sans s'étaler

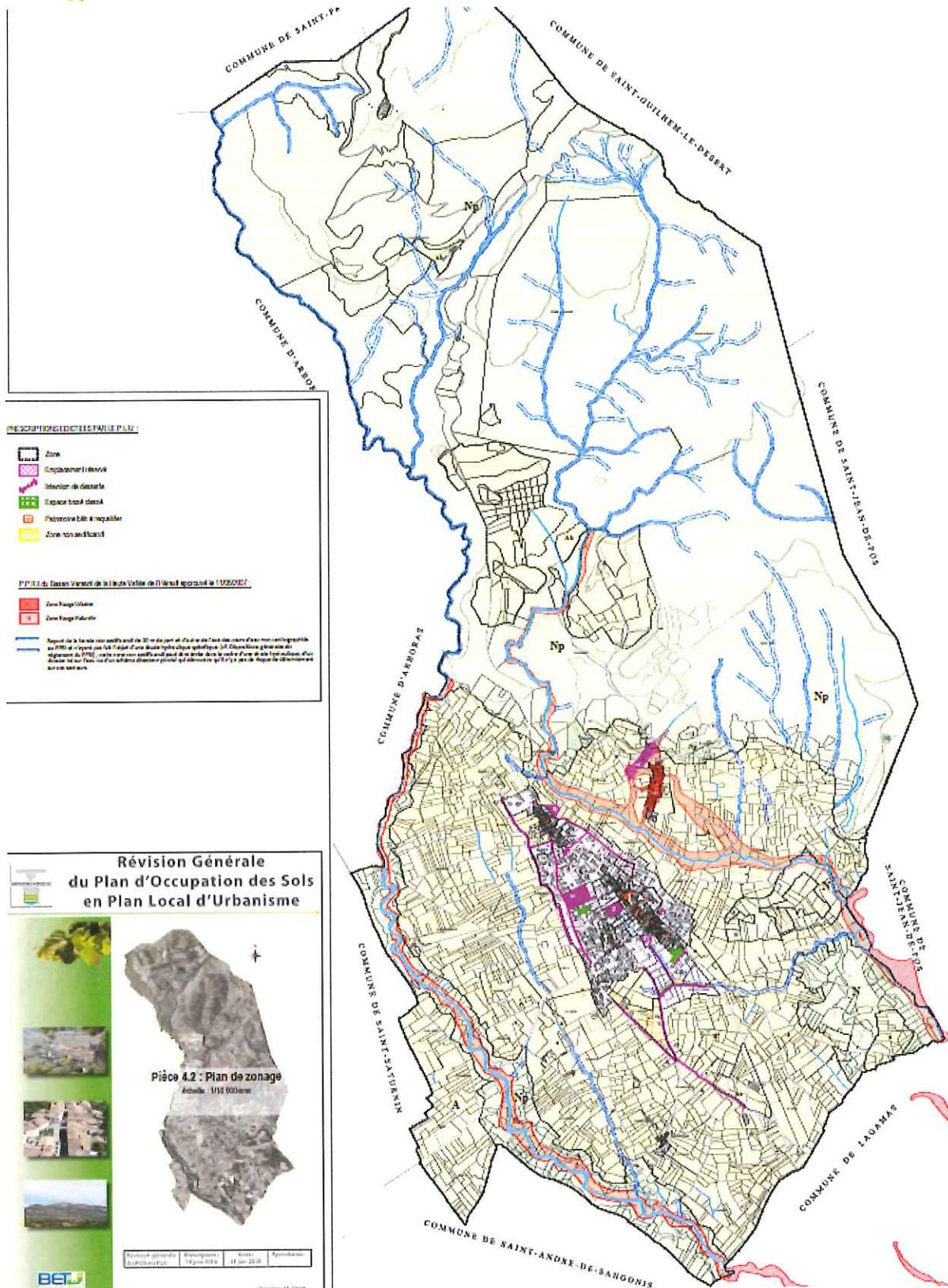
Axe 5 : Maîtriser l'urbanisation pour diversifier l'offre de logement du village

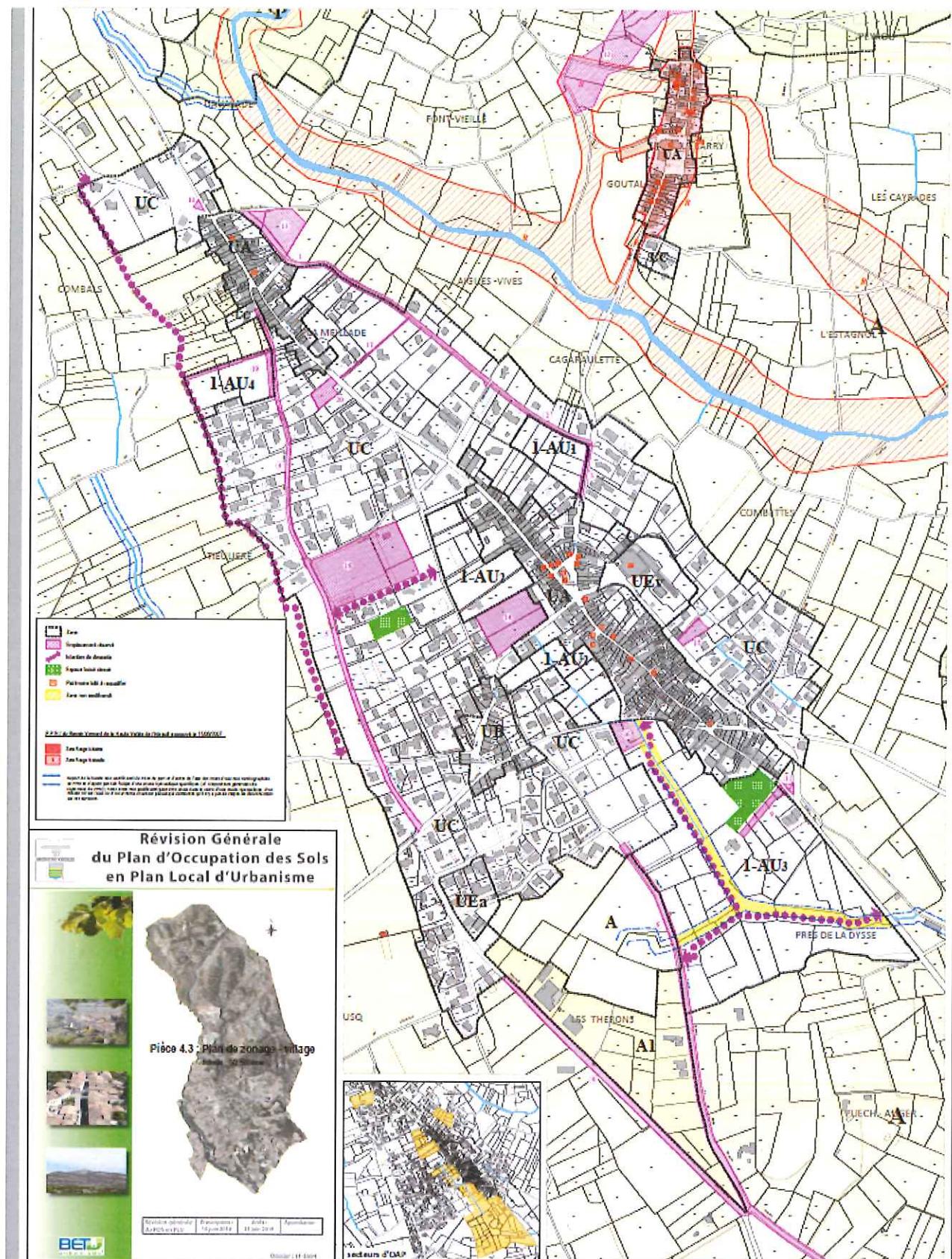
Axe 6 : Améliorer les déplacements et les transports et développer les communications numériques

Axe 7 : Soutenir le développement économique et améliorer l'offre de loisirs

Axe 8 : Pérenniser l'équipement commercial en s'appuyant sur l'identité communale forte

### 2. Rappel du plan de zonage





## TROISIEME PARTIE AVIS PORTE SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU ARRETE

### 1. LE RAPPORT DE PRESENTATION DIAGNOSTIC

Bien que particulièrement fourni et analysant tous les domaines inhérents à l'établissement d'un diagnostic, quelques informations sont obsolètes. Par exemple, le périmètre du SCoT Pays Cœur d'Hérault concerne aujourd'hui les trois Communautés de communes (et non deux) :

- Communauté de communes du Lodévois et Larzac
- Communauté de communes Vallée de l'Hérault
- Communauté de communes du Clermontais

De même, le Pays Cœur d'Hérault est dans une démarche Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) dont le projet doit être approuvé le 28 novembre 2018 et voté pour approbation définitive en février-mars 2019.

Les enjeux du diagnostic sont cohérents, en adéquation avec les éléments du diagnostic.

### 2. LE RAPPORT DE PRESENTATION ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) offre un état des lieux complet de la situation de la commune de Montpeyroux. Une analyse systémique nous permet de prendre la mesure de l'enjeu environnemental sur le périmètre de la commune. En effet, ZNIEFF, PPRI, Trame Verte et Bleue, etc. contraignent le développement urbain de la commune.

Ainsi, l'évaluation environnementale nous montre que la commune a pris toute la mesure de ses responsabilités pour garantir la protection de l'environnement et de la biodiversité dans son projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que dans l'établissement des OAP. Elle démontre que les choix de secteurs et de fonctions des OAP n'auront pas d'effets négatifs sur l'environnement. Des études d'impacts seront menées avant lancement de tout projet afin d'obtenir des résultats plus poussés sur les impacts potentiels de l'urbanisation et de l'artificialisation de secteurs sur la commune.

L'EIE, dans sa partie « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers », fournit un tableau « présentant les estimations de production de logements et d'évolution démographique » à l'horizon 2032 :

mars 2018

Superficie (en ha)	Données 2012 (Insee)	Estimation 2015 (1)	2018-2032									Taux 2015-2030	Projections 2032	
			renouvellement urbain et urbanisation de dents creuses					consommation d'espaces agricoles					Logements	Population
			Village de Montpeyroux		Potentiel de construction sur parcelle libre	Logements vacants et densification des parcelles bâties (2)	Potentiel de construction dans dents creuses hors OAP (3)	Secteur I-AU1	Zone I-AU2	Zones I-AU3	Zones I-AU4	Réalisations de parcelles en continuité de l'urbanisation du village		
Surfaces zonage PLU					3,47	0,89	2,92	11,8	1,04	1,6	1,6	14,44		
dont surfaces équipements publics et aménagements réservés								3,55	0,15					
dont surfaces terrains bâties								0,48						
dont surfaces rues/pentes et bâtiment communaux								1,59						
dont surfaces roulantes et voies secondaires								0,7	2,2	3,4	0,7	1,2		
Logements					5	20	10	9	22	60	9	15	150	813
Logements (résidences principales et secondaires)	613	663						13	10	18	13	13	14	
Densité en log./ha (4)													30	
besoins en logements liés à la réduction de la taille des ménages (5)													120	
besoins en logements liés à l'augmentation prévisionnelle de la population													252	1530
Population													202	210
Augmentation de population														
habitants permanents	1274	1327												
estivants ou habitants occasionnels (6)	166	173												
Taux de croissance annuelle moyenne de la population					0,2								0,9	

Tableau présentant les estimations de production de logements et d'évolution démographique



Le tableau présenté ci-dessus reste à clarifier, notamment sur les méthodes de calcul et les définitions. En effet, nous n'avons pas de définition de « surfaces cessibles ». Pourquoi associer surfaces cessibles et voiries secondaires ? Après interprétation, sur chaque secteur les surfaces cessibles et voiries secondaire représentent 80% de la surface totale, ce qui n'est pas le cas pour la zone I-AU3 (11.8ha).

Nous pensons donc que ce tableau est à clarifié pour arriver à une compréhension précise des estimations.

### 3. LE RAPPORT DE PRESENTATION EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU

Bien que chaque axe du PADD soit justifié ; il semblerait que certains des 8 axes pourraient être traités conjointement sous une thématique plus « large ».

Par exemple, les axes « repenser le cœur de village », « urbaniser sans s'étaler », et « Maîtriser l'urbanisation pour diversifier l'offre de logement du village » peuvent faire l'objet d'un axe unique.

De fait, l'établissement de 8 axes prioritaires sème la confusion dans la lecture du projet de la commune.

Les objectifs chiffrés de besoins en logements pour répondre aux futures dynamiques démographiques mériteraient d'être explicités plus en détail et plus clairement. Les justifications de ces objectifs manquent de données chiffrées, de rappel éventuellement des analyses du diagnostic et de l'EIE, ainsi que des rappels des méthodologies de calcul utilisées pour aboutir au scénario sélectionné par la commune.

### 4. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le projet répond globalement aux enjeux du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement de la commune. La protection et la valorisation paysagère représentent une réelle volonté communale dans les axes de développement du PADD. Aussi, la thématique du transport et des déplacements est au centre de chaque projet d'aménagement de la commune.

Objectifs chiffrés de gestion économe de l'espace du PADD :

- l'objectif du taux de croissance annuel moyen chiffré dans le PADD est de 1.8% pour l'horizon 2025.
- pour une augmentation de population correspondant à 300 habitants et 150 logements supplémentaires

- prévision d'environ 10.5 ha de secteurs à urbaniser, dont 3.5ha pour les équipements publics.

Toutefois, il aurait été apprécié qu'un tableau récapitulatif des dynamiques de développement urbain et démographique passées soit proposé, afin de pouvoir comprendre les objectifs chiffrés. Il est plus aisé de visualiser les besoins démographiques, de logements et donc d'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers lorsque nous pouvons avoir accès aux méthodologies de calcul de projection communale.

De plus, les chiffres et périodes d'analyse utilisées (horizon 2025 dans le PADD, horizon 2032 dans le rapport de présentation) pour calculer les besoins futurs sont différents dans l'EIE, tout en conservant les mêmes résultats, ce qui amène à une certaine difficulté de compréhension, notamment lors de la lecture des justifications des choix retenus dans le PLU.

## 5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP apportent une attention particulière à l'harmonisation des projets d'aménagement d'ensemble au reste du bâti. La qualité des constructions et l'intégration paysagère est mise en avant. La mobilité, notamment les déplacements doux, ainsi que le souci de créer une réelle continuité entre les différents quartiers de la commune sont au centre de la réflexion des OAP.

Cependant, si l'on considère une incohérence dans le tableau de l'estimation de production de logements et d'évolution démographique, les quatre OAP devraient être actualisées, en fonction des nouvelles données.

## 6. ZONAGES ET REGLEMENTS

Non commenté au regard de l'avancée du SCoT.

## QUATRIEME PARTIE PROPOSITION D'AVIS TECHNIQUE SUR LE PLU AU TITRE DE LA COMPETENCE SCoT

Sur la base de ces éléments et au regard de l'avancée du SCoT, l'avis technique préconisé aux élus du bureau SCoT, est un avis favorable avec des observations.

Les observations à prendre en compte sont les suivantes :

- Le bonne compréhension du PLU peut être améliorée par la rectification d'imprécisions de rédaction. En effet, par exemple, les objectifs démographiques chiffrés sont de +300 habitants à horizon 2025 dans le PADD et de + 252 habitants à horizon 2032 dans le reste du projet. Malgré cette différence, les besoins en logements pour répondre aux croissances démographiques à horizons différents restent les mêmes (150 logements). Ainsi, il est nécessaire de revoir certains éléments de rédaction.
- Le tableau précisant les extensions de la commune est à clarifier sur le plan de la méthode de calcul.

