

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 24 février 2020

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BOISSIERE
AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT
EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE À LA PROCÉDURE.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 24 février 2020 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Étaient présents ou représentés : M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Madame Roxane MARC, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Madame Jocelyne KUZNIAK, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON, Mme Maria MENDES CHARLIER, Monsieur José MARTINEZ, Monsieur Yannick VERNIERES, Monsieur David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Henry MARTINEZ, Madame Béatrice FERNANDO, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Isabelle ALIAGA, Mme Josette CUTANDA, Madame Véronique NEIL, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Monsieur Christian VILOING, Mme Nicole MORERE, M. Bernard GOUZIN, M. Pascal DELIEUZE -M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Procurations : M. René GOMEZ à Madame Béatrice FERNANDO, Monsieur Jean-Claude CROS à Monsieur Claude CARCELLER, Madame Amélie MATÉO à Monsieur Jean-François SOTO

Excusés : Monsieur Jean-André AGOSTINI

Absents : M. Maurice DEJEAN, M. Gérard CABELLO, Mme Florence QUINONERO, Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Monsieur Grégory BRO, M. Philippe MACHETEL, Madame Annie LEROY, Monsieur René GARRO

Quorum : 24	Présents : 34	Votants : 37	Pour 37 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code de l'urbanisme et en particulier son article L 153-16 en vertu duquel le projet de plan local de l'urbanisme arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnée aux articles L 132-7 et L 132-9 ;

VU l'article R. 153-4 du même code ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-1-1657 en date du 31 décembre 2019 portant derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et en particulier sa compétence en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

VU la délibération du 19/12/2019 par laquelle la commune de La Boissière a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme ;

VU la notification de la commune de La Boissière en date du 11 février 2020 du PLU arrêté ;

VU l'avis de la Commission « Aménagement de l'espace » en date du 28/01/2020.

CONSIDERANT que par délibération du 19/12/2019 susvisée, la commune de La Boissière a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault est consultée pour avis en tant que personne publique associée,

CONSIDERANT qu'elle dispose d'un délai de 3 mois, suite à notification du PLU arrêté, pour porter à connaissance de la commune de La Boissière l'avis qu'elle souhaite émettre, soit au plus tard le 11/05/2020,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'émettre un avis favorable sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière, complété des remarques suivantes détaillées dans le document ci-annexé :

* Le projet est compatible avec le PLH.

* La capacité de la ressource en eau est suffisante ainsi que le rendement.

* La capacité des stations d'épuration du Mas de Bellaure, du Mas d'Alhem et du Bourg est suffisante.

* La station du Mas d'Agres pourra être inscrite dans la programmation pluriannuelle d'investissement qui sera soumise au vote du conseil communautaire.

<p>Transmission au Représentant de l'Etat N° 2248 le 26/02/2020 Publication le 26/02/2020 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 26/02/2020 Identifiant de l'acte : 034-243400694-20200224-lmcl 14522-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET</p>	<p>Le Président de la communauté de communes</p> <p>Louis VILLARET</p>
---	--

Affaire suivie par : Gérard Riba

Téléphone : 04.67.07.21.86

Télécopie : 04.67.07.22.62

Réf : GR-20-021-gr-POA-Mairie-La Boissière PLU arrêté.docx

Date : 18 mars 2020

Objet : PLU arrêté

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
1 Avenue d'Aniane
34150 La Boissière

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique du 9 mars 2020, la DDTM m'a transmis le projet du PLU arrêté de votre commune.

Suite à l'étude des documents en ma possession, je vous fais part des observations suivantes :

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, le rapport de présentation mentionne que la commune est alimentée par les captages des Moulières et des Planasses.

Pour les Moulières, la DUP en date du 23/05/2012 autorise des débits de prélèvement de 13 m³/h, 260 m³/j et 94900 m³/an.

Pour les Planasses, La DUP en 23/05/2012 autorise des débits le prélèvement de 23 m³/h ; 460 m³/j et 145 000 m³/an.

Les débits cumulés d'exploitation des 2 forages ne doivent pas dépasser 145 000 m³/an.

Le projet prévoit une population d'environ 1200 habitants en 2029 soit 182 habitants supplémentaires par rapport à 2018 ; ce qui correspond à un besoin de 637 m³ /j en pointe.

Le volume de pompage de pointe autorisé par les DUP étant de 720 m³ /j, la capacité de a ressource semble suffisante pour l'échéance du PLU.

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) qui a repris la compétence « eau » a en outre prévu de mettre en œuvre les mesures nécessaires en sécurisant la ressource par des interconnexions avec le réseau de la CCGPSL (Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup) et celui du SMEVH (Syndicat Mixte des Eaux de la vallée de l'Hérault). Enfin le schéma directeur existant sera complété par le schéma directeur porté par la CCVH sur l'ensemble de son territoire.

Toutefois, dans la mesure où une recherche de ressource complémentaire est nécessaire afin de pallier le déficit d'eau annoncé pour l'horizon 2030, il convient de compléter le dossier par une *attestation de la CCVH s'engageant qu'elle sera en mesure de pouvoir couvrir les besoins futurs. L'attestation fournie dans le dossier en date du 18 09 2019 ne concerne que la partie assainissement.*

Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation de cette commune doit être programmé en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau tant au niveau quantitatif que qualitatif, afin de permettre d'assurer à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.

En ce qui concerne la Protection de la ressource en eau, la commune est grevée par des servitudes de type AS1. La liste des servitudes doit être complétée par la servitude du champ captant d' *Issanka* situé sur la commune de *POUSSAN DUP* du 09/12/1988 (Périmètre de protection éloignée). Le dossier doit également être complété par les documents administratifs des DUP.

En ce qui concerne le règlement, je vous propose de modifier la rédaction de l'article 12 des zones U de la manière suivante :

"Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur."

Je vous propose de modifier la rédaction de l'article 12 des zones A et N de la manière suivante :

"Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet*
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage*
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue."

Je vous demande de bien vouloir prendre en compte ces remarques dans le PLU avant son approbation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Copie : STU DDTM - DREAL

Pour le Directeur Général
Le Directeur de la Délégation
Départementale de l'Hérault

Alexandre PASCAL

N/Réf. : 146/LA61/ML/EM
Objet : Elaboration du PLU de La Boissière
V/Réf. : Votre courrier du 11/02/2020

MAIRIE de La Boissière
Monsieur le Maire
6 Rue de la Poste
34150 LA BOISSIERE



Auzeville-Tolosane, le 12 mars 2020

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicités en tant que PPA pour l'examen du projet de PLU concernant votre commune.

Nous avons examiné les documents que vous nous avez transmis et nous vous recommandons de revoir deux points majeurs de votre document, à savoir :

1. Le règlement concernant les zones naturelles,
2. La désignation des espaces boisés classés

Point 1 : Le règlement des zones N que vous avez prescrit, interdit l'exploitation forestière (pages 36 et suivantes du réglementé écrit)

Ces zones N couvrent des surfaces boisées représentées en majorité par des taillis de chêne vert, de chêne pubescent et de mélanges de feuillus divers. Ces surfaces ont notamment une vocation de gestion forestière, et peuvent être susceptibles d'exploitation. Trois propriétés privées sises sur ces espaces possèdent d'ailleurs un plan simple de gestion agréé par le CRPF et conformes au schéma régional de gestion sylvicole (SRGS) pour la programmation de leurs coupes et travaux. Nous vous rappelons en effet l'existence de ce SRGS approuvé par le ministre chargé des forêts, après avis de la commission régionale de la forêt et des produits forestiers, et consultable sur le lien suivant <https://occitanie.cnpf.fr/n/srgs-languedoc-roussillon/n:2982>

L'interdiction générale d'exploitation forestière sur l'ensemble des zones N et NI du territoire de la commune n'est pas justifiée par des raisons d'urbanisme. **Le CRPF demande la suppression de cette interdiction et son remplacement par l'inscription d'une exploitation forestière autorisée sur ces zones.**

Point 2 : Vous maintenez en espaces boisés classés la majorité des espaces boisés de la commune

Si cette classification peut être importante pour l'enjeu porté sur des parcelles boisées isolées, constituant des petits massifs, et des parcs pour les protéger contre le défrichement, elle peut être au contraire un frein à la gestion durable de plus grandes surfaces boisées, d'autant que celles-ci sont déjà encadrées par des réglementations existantes.

La gestion forestière est en effet encadrée par la politique forestière :

- Le **code forestier** fixe les règles qui garantissent la gestion durable des forêts, et contrôle les défrichements par les demandes d'autorisation (dans l'Hérault, tout défrichement situé dans un massif boisé de plus de 4 ha est soumis à autorisation, quelle que soit la surface défrichée. Lorsque sa surface, fragmentée ou d'un seul tenant, est comprise entre 0,5 hectare et 25 hectares, une étude d'impact peut être demandée par la DREAL),

Siège
Maison de la Forêt - 7 chemin de la Lacade
31320 AUZEVILLE-TOLOSANE
Tél : +33 (0)5 61 75 42 00

Site de Montpellier
378 rue de la Galéra
34090 MONTPELLIER
Tél : +33 (0)4 67 41 68 10

e-mail : occitanie@cnpf.fr - Site internet : <http://www.cnpf.fr/>

DELEGATION REGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE

- Au niveau régional, un **Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS)**, déjà évoqué précédemment, établit pour la forêt privée le cadre des objectifs et des sylvicultures possibles.
- Le Code forestier encadre et réglemente l'élaboration de documents de gestion durable des forêts qui sont considérés comme une **garantie de gestion durable**. En forêt privée, il s'agit du Plan Simple de Gestion (PSG), du Règlement Type de Gestion (RTG) et du Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS). Le PSG est obligatoire pour les forêts de plus de 25 ha et facultatif pour celles d'au moins 10 ha. Pour chacune d'elles, il comporte une analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, ainsi qu'un programme des coupes et travaux sur les 10 à 20 ans à venir. C'est un document, feuille de route de la forêt. Les forêts de plus petite surface peuvent présenter un RTG ou un CBPS. Tous les documents de gestion forestière doivent être conformes au Schéma Régional de Gestion Sylvicole et validés par le Centre Régional de la Propriété Forestière.

Pour les forêts ne disposant pas d'un document de gestion, toute coupe d'un seul tenant supérieure à 1 ha enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie (et en particulier les coupes rases), ne peut se faire que si une autorisation de coupe est préalablement obtenue auprès de la DDTM de l'Hérault. (Arrêté préfectoral n°2004-I-1095). Pour les surfaces en taillis qui sont dominants sur votre commune, la reconstitution des peuplements après coupe se fait grâce aux rejets sur souche, des recommandations peuvent être formulées pour limiter la taille des coupes rases ou recommander, lorsque cela se justifie, des interventions par éclaircies. C'est un sujet qui sera particulièrement traité dans la Charte forestière de territoire qui couvrira tout le Pays Cœur d'Hérault. **Dans tous les cas, la mise en pratique de telles recommandations, et plus largement d'une gestion durable et harmonieuse des surfaces boisées d'un massif, est facilitée par un regroupement des petits propriétaires et la réalisation de documents de gestion individuels ou collectifs.** Des actions peuvent être réalisées par le CRPF pour informer et sensibiliser les propriétaires concernés.

Ainsi, nous attirons votre attention sur les risques de complication administrative excessive pour la gestion forestière de forêt privée, avec le classement d'espaces boisés qui recouvrirait les réglementations présentées. Le PLU ne doit pas ignorer les garanties de gestion durable et les mesures de protection déjà apportées par le code forestier. Ajouter de la réglementation lorsque la réglementation forestière est applicable, peut avoir pour conséquence de dissuader d'une gestion forestière dynamique et régulière, qui conditionne pourtant la réduction de la vulnérabilité des boisements face au risque incendie, la santé des peuplements et le développement de leurs enjeux économiques et environnementaux.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire à ce sujet et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Directeur du CRPF



Pascal LEGRAND

Copie : M. LAGACHERIE

Siège
Maison de la Forêt - 7 chemin de la Lacade
31320 AUZEVILLE-TOLOSANE
Tél : +33 (0)5 61 75 42 00

Site de Montpellier
378 rue de la Galéra
34090 MONTPELLIER
Tél : +33 (0)4 67 41 68 10

e-mail : occitanie@cnpf.fr - Site internet : <http://www.cnpf.fr/>

DELEGATION REGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE





PREFET DE L'HERAULT



*Direction départementale
des territoires et de la mer*

Montpellier, le

Le Sous-Préfet de Lodève

à

Monsieur le Maire

AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT

Conformément à l'article L.153-16-1° 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 19 décembre 2019 et notifié à mes services le 27 décembre 2019.

Les observations sur ce projet de PLU vous sont présentées en 2 parties :

- la première partie synthétise les points essentiels qui doivent être impérativement modifiés ;
- la seconde partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que le projet communal soit parfaitement conforme et réglementaire ;

J'émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme sous réserve de la prise en compte de ces observations avant toute approbation du document.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur l'obligation de verser le PLU sur le géoportail de l'urbanisme, dès son approbation, selon les modalités explicitées en annexe.

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme.

Le Sous-Préfet de Lodève,

Jean-François MONIOTTE

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
6 rue de la poste
34150 LA BOISSIERE

Première partie : points essentiels à modifier dans le PLU

Le projet de plan local d'urbanisme prévoit la production de 98 nouveaux logements en densification des tissus urbains existants pour un apport pressenti de 182 habitants portant la population à 1202 habitants à horizon 2030. Les orientations du plan sont adaptées aux enjeux de gestion économe de l'espace en tant qu'il n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser et exploite le potentiel de densification existant.

Concernant les perspectives démographiques, le taux de croissance de 1,5% annuel annoncé correspond au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes de la vallée de l'Hérault (CCVH) débattu en conseil syndical le 28 juin dernier. Cependant mes services dans le cadre de l'avis sur le PADD du 31 juillet 2019 ont précisé que cet objectif est supérieur aux prévisions tendanciennes de l'INSEE. Ainsi, le taux de croissance apparaît trop important au regard de ces prévisions et de l'armature urbaine définie au PADD du SCOT, la Boissière étant définie comme village et mérite d'être reconsidéré.

1- Eau potable et Assainissement

Le projet de PLU ne contient pas tous les éléments nécessaires pour apprécier l'adéquation des ressources avec les besoins induits par l'accueil de nouvelles populations.

Le courrier de la CCVH fourni en annexe ne porte que sur l'assainissement collectif et doit impérativement être complété par les volets eau potable et assainissement autonome de compétence de la communauté.

• 1-1 Alimentation en eau potable

En l'absence d'annexe sanitaire dédiée à l'alimentation en eau potable, des éléments sont présentés pages 52 à 55 du document 1.1 "diagnostic territorial". Les rendements de réseau indiqués dans ce document de 88% en 2016 et 75% en 2017 sont supérieurs ou égaux au rendement objectif du PGRE (75%). Les données eau potables ne sont cependant pas régulièrement renseignées sur eau France (SISPEA) où le dernier rendement renseigné et confirmé est 57,8% en 2014 (les 92,3% affichés en 2016 étant considérés en anomalie).

Nonobstant la fiabilité des données présentées, le tableau d'analyse adéquation besoins / ressources présenté page suivante met en évidence que la ressource sera sollicitée à la limite de ses capacités à l'échéance du PLU si la CCVH maintient un rendement de réseau de 80%, ce qui suppose un suivi et un entretien réguliers.

Dans la mesure où une recherche de ressource complémentaire est nécessaire afin de pallier le déficit d'eau annoncé pour l'horizon 2030, il convient de compléter le dossier par les documents suivants :

- schéma d'alimentation en eau potable (SDAEP) actuel et en cours de réalisation ;
- attestation du gestionnaire compétent sur les possibilités d'alimentation de la population prévue à échéance du PLU ;
- DUP et autorisations environnementales permettant d'attester les volumes pris en compte.

• 1-2 Assainissement

Le règlement des zones urbaines précise que toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf si cela est impossible et auquel cas l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement. Or le schéma d'assainissement est absent du dossier.

Les zones du PLU permettant l'assainissement autonome seront définies en fonction de ce schéma et des périmètres de captage rapprochés et des servitudes d'utilités publiques associées qui seront annexées au PLU.

La commune dispose de quatre stations de traitement des eaux usées (STEU) :

-1 STEU centre bourg : cet équipement de type filtres plantés de roseaux a été autorisé avec une capacité nominale de 1500 EH mais a été réalisé en 2005 avec une capacité effective de 750 EH. Il fait l'objet d'un autocontrôle avec des performances jugées conformes en 2018 et dispose d'une capacité résiduelle de 430 EH. Cet équipement initialement prévu avec une capacité susceptible de reprendre toutes les eaux usées de la commune reste sous exploité.

- 3 micro-STEU des mas d'Agrès, mas d'Alhem et mas de Belaure, réalisées en 2003, disposant d'une capacité respective de 80, 60 et 40 EH pour un total de 180 EH, ne faisant pas l'objet d'un autocontrôle suivi par le service police de l'eau.

En page 24 du rapport de présentation 1.2 "justifications" il est indiqué que *"les stations d'épuration des mas, plutôt à considérer comme de grandes fosses septiques, arrivent à la limite de leur capacité. Cependant, il faut considérer que le zonage d'assainissement n'a défini un secteur raccordable au réseau collectif que relativement restreint : le potentiel constructible y étant réduit, le développement de l'urbanisation se fera essentiellement en secteur non raccordable"*.

Le PLU doit être complété par le schéma d'assainissement actuel et en cours de réalisation, et montrer l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Les secteurs urbains doivent être raccordés au réseau public dans la mesure du possible, la capacité de la station du bourg principal construite en 2005 permettant le traitement d'une partie des effluents des noyaux urbains secondaires.

Les secteurs, ne pouvant être raccordés pour des raisons techniques ou financières, feront l'objet d'un zonage spécifique et d'un règlement adapté.

Pour les secteurs urbains pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, le règlement devra interdire strictement les assainissements autonomes. Le cas échéant, certains secteurs seront classés en zone à urbaniser (AU) dite "fermée" dans l'attente des raccordements au réseau collectif.

Le complément d'avis assainissement de la CCVH en date du 18/09/19 indique que seule la station du mas d'Agrès présente une capacité insuffisante à l'échéance du PLU et précise que *"le schéma directeur d'assainissement en cours permettra d'étudier et de définir des solutions d'amélioration"*. Il convient de préciser le programme et le calendrier des travaux et de justifier le choix de développement dans des secteurs dits "non raccordables" en regard des solutions alternatives de raccordement à la STEU du bourg et/ou de renouvellement/extension des STEU des mas.

• 1-3 Conclusion

En conséquence, compte tenu du manque d'éléments présentés et des incertitudes concernant les capacités de la commune à satisfaire les besoins en eau potable par la ressource existante, et les possibilités de satisfaire les nouveaux besoins d'assainissement par ses équipements collectifs, et au vu du caractère sensible aux pollutions des milieux aquatiques du territoire communal présentant un bas fond de tête de bassin versant, je vous demande de compléter le dossier de PLU avec les schémas, les éventuels programmes de travaux ainsi que tout élément permettant d'apprécier la situation.

En fonction de ces éléments et des servitudes de protection des captages, le classement des zones urbaines du projet seront reclassées en zones dédiés à l'assainissement collectif, à l'assainissement non collectif et, si nécessaire, en zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation des réseaux.

Les articles 12 des règlements de zones seront modifiés pour prendre en compte l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) du 17 mars 2020.

2 – Zone naturelle de loisir NL

Le document prévoit l'ouverture d'un secteur de taille et de capacité limitées d'une surface de 6200 m² à proximité du parc de loisir pour permettre des constructions d'une surface de plancher de 100m².

Le projet reste peu défini en terme de constructions et installations envisagées comme d'impacts paysagers et environnementaux. Le projet est situé dans une zone d'aléa moyen au titre du feu de forêt et soumis à autorisation de défrichage.

L'absence de précisions réglementaires ou d'orientations d'aménagement et de programmation ne permet pas d'assurer la réduction de ses incidences prévisibles sur le territoire.

En l'état du dossier ce secteur NL doit être retiré du PLU.

Deuxième partie : points à améliorer dans le PLU

1 – Risques

La présence de secteurs à risques inondations ou feux de forêt faisant l'objet de prescriptions d'inconstructibilité sera précisée dans les dispositions générales de chaque zone, en particulier dans les zones agricoles et naturelles.

- 1-1 Inondations et ruissellements

Le règlement graphique reporte les enveloppes de l'atlas des zones inondables (AZI) et identifie un espace tampon de 10 mètres autour des cours d'eau au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (CU) destiné à la préservation des continuités écologiques.

Les règlements écrits et graphiques préciseront clairement l'inconstructibilité stricte du lit majeur des enveloppes de l'AZI.

Pour les cours d'eau non cartographiés par l'AZI, il convient de porter l'emprise d'une bande non aedificandi de 20 m, en l'absence d'une étude de référence plus fine, afin de prendre en compte les risques de débordement et d'érosion de berges.

En toutes zones une compensation minimum de 120 litres par m² nouvellement imperméabilisé sera prescrite réglementairement conformément aux prescriptions de la MISE 34.

Les zonages prévus par l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales relatif au pluvial et aux ruissellements et prévus en tant qu'annexe du PLU par l'article R151-53-8° permettent la prise en compte des phénomènes de ruissellement pour la réduction des risques inondations et la protection des milieux aquatiques. La réalisation de ces zonages serait pertinente au vu du territoire communal.

Concernant la prise en compte du risque, les éléments de connaissance et les stratégies de prévention introduits dans le cadre de la directive inondation pourraient être intégrés :

- plan de gestion des risques d'inondation (2016/2021) du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI), arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015,

- stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) des bassins Orb Libron Hérault (arrêtée le 24/04/17) qui décline le PGRI à l'échelle des bassins versants du TRI de Béziers-Agde,

- programme d'actions de gestion des inondations (PAPI) du bassin de l'Hérault, qui est l'un des outils de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie locale (SLGRI).

- SLGRI des bassins du Lez et de la Mosson (arrêtée le 23/06/17) qui décline le PGRI à l'échelle des bassins versants du TRI de Montpellier-Lunel-Mauguio-Palavas,

- PAPI du bassin Lez-Mosson qui est l'un des outils de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie locale (SLGRI).

Il est rappelé que le PGRI est opposable aux décisions administratives dans le domaine de l'eau, ainsi qu'aux documents d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité (article L.131-7 du code de l'urbanisme) en l'absence de SCOT. Aussi, il convient de tenir compte des grandes orientations du PGRI, notamment l'orientation GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.

- 1-2 Feux de forêt

Le développement de l'urbanisation est admis en aléa faible, sous condition de la mise en œuvre des équipements de défense, mais il doit être proscrit dans les espaces boisés exposés à des aléas moyen à fort. Par exception, des secteurs de développement sous forme dense ou groupée peuvent toutefois être admis en aléa moyen, sous réserve de justifier la nécessité de l'admettre (absence de possibilité alternative...) et de mettre en œuvre préalablement à l'ouverture à l'urbanisation les équipements de défense adaptés sous maîtrise publique (voirie et hydrants publics normalisés, zone d'isolement avec le massif boisé). De même, la densification des espaces déjà urbanisés denses ou groupés peut être autorisée s'ils sont correctement équipés.

Dans le cas présent, hormis le secteur de loisirs NL, le PLU ne prévoit aucun développement de l'urbanisation en zone d'aléa feu de forêt. Les enjeux de prévention correspondent par conséquent aux constructions isolées ou en zone d'habitat diffus, souvent d'origine agricole, qu'il convient de réglementer strictement dans les zones d'aléa moyen à fort. Il y a également un enjeu de vérifier le niveau des équipements de défense des zones déjà urbanisées inscrites en U, qui conditionneront la possibilité constructive en dents creuses.

Le dossier doit être complété par les informations relatives à la desserte incendie, avec localisation et diagnostic de fonctionnement des hydrants (bornes incendies).

Une attention particulière mérite d'être portée au traitement des interfaces entre secteurs urbanisés et secteurs naturels soumis à aléa feux de forêt, notamment en cas d'implantation d'installations ou de constructions, et à la bonne réalisation des obligations légales de débroussaillage.

Les prescriptions préventives suivantes, qui ont pour objectif de ne pas augmenter la présence humaine en zone de danger, de limiter les dommages aux biens, et de ne pas augmenter le risque de départs de feux associés à l'anthropisation et au mitage des espaces boisés (mais également de ne pas exposer inconsidérément les services de secours), doivent être reprises dans le règlement, le cas échéant dans les dispositions générales :

En application des principes de prévention de l'État, il convient de compléter les dispositions générales et le règlement des zones concernées (zones A et N) dans le sens suivant :

- tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie), et doit mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage OLD – en rappelant que ces équipements peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt par rapport au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDECI).

- par exception, peuvent être admises en aléa moyen à fort les installations et constructions techniques sans présence humaine (installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée, installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage, les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante).

L'ensemble de ces projets devront en outre satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservies par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

2 – Nature et biodiversité

La commune présente de nombreux enjeux naturalistes, que ce soit au titre des habitats d'intérêts communautaires ou d'espèces protégées. La présence d'espèces protégées est très fortement liée à la diversité des paysages, des milieux et des habitats présents sur le territoire communal. Cette mosaïque de milieux présente de nombreux habitats pour des espèces protégées, que ce soit pour les reptiles terrestres (couleuvre

de Montpellier, Lézard ocellé, ...) et amphibiens (crapaud calamite, grenouille rieuse, triton palmé, ...), mais aussi pour les espèces avifaunes.

En absence de SCOT intégrateur, le plan doit être directement compatible avec les documents supérieurs dont notamment le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) dont il convient d'intégrer les éléments et les trames vertes et bleues (TVB) prioritaires.

Or les zones humides du SRCE issues de l'inventaire départemental (n°34CG3400008), associée aux zones identifiées par le SAGE (34SYBLE015, 34SYBLE 008 et 34 SYBLE052) et à la ZNIEFF de type 1 de la combe de la Clapasse, sont citées dans le diagnostic et ne font l'objet d'aucune prescription particulière.

Ces différents milieux situés en tête de bassin versant comportent espèces et habitats présentent des fonctionnalités écologiques, paysagères et hydrologiques d'importance pour l'ensemble du bassin versant. À ce titre leur identification dans le règlement graphique par un zonage et/ou un sur-zonage adapté accompagné d'un règlement spécifique est nécessaire à leur protection, préservation et remise en état.

Quatre parcelles font l'objet d'un sur-zonage au titre de l'article L151-23 pour des raisons hydrologiques, ce type de mesure pourrait être développé à d'autres secteurs.

La plupart des ripisylves et cours d'eau ont fait l'objet du même sur-zonage ce qui apparaît pertinent. Cependant fossés et ripisylves de type bocagers de la ZNIEFF de la combe de la Clapasse dont l'intérêt est diagnostiqué dans le rapport de présentation ne font pas l'objet de cette mesure.

Ces secteurs humides sont intersectés par les zones A constructibles et devraient être préférentiellement classés en secteur inconstructible. Les secteurs A (constructible) et Ap (constructibilité limitée aux extensions et annexes) semblent avoir été déterminés par la présence d'exploitations et pourraient être précisés au regard des qualités biologiques, écologiques ou économiques des terres.

Pour les bordures de cours d'eau, ripisylves et enveloppes de l'atlas des zones inondables (AZI), un zonage en zone naturelle est en général plus approprié qu'un zonage agricole.

Le règlement de ces zones pourra interdire strictement les imperméabilisations et remblais et retranscrire pour information le règlement du SAGE et la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau imposant une déclaration pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblai de zones humides de plus de 0,1 hectare et une autorisation si supérieur ou égal à 1 hectare.

L'étude environnementale du PLU n'a été accompagnée que d'un inventaire écologique succinct à une période peu pertinente pour les espèces (octobre 2015) ne permettant pas d'identifier précisément les espèces protégées dans les zones urbanisables, agricoles (A, Ap) ou naturelles (N, NL). De ce fait en raison des forts enjeux écologiques, une attention particulière devra être accordée aux travaux d'urbanisation et notamment aux travaux et constructions dans les zones agricoles et naturelles.

En conclusion, je vous demande d'identifier les trames vertes et bleues (TVB) qui présentent des milieux, habitats, espèces et fonctionnalités d'intérêt supra-communal dans les pièces réglementaires du PLU et de les assortir de prescriptions appropriées permettant leur protection, leur préservation ou leur remise en état.

Il est important de porter ces éléments à connaissance des futurs usagers du document et d'indiquer la présence de ce type de secteurs dans les règlements de zones ainsi qu'il est fait pour les secteurs soumis à risques naturels.

3. Formes urbaines et règlement

Le projet consiste en la réalisation de 98 logements en densification urbaine, toutefois les dispositions du règlement de la zone Ub, notamment sur les règles de prospects, peuvent être un frein à cette densification.

Il sera donc nécessaire d'adapter les dispositions du règlement pour permettre une réelle mise en œuvre de la densification.

En outre, une attention particulière pourra être portée aux dispositions du règlement d'urbanisme de la zone Ub pour permettre une densification respectueuse des formes urbaines existantes et prenant en compte le paysage.

4. Règlement des zones agricoles et naturelles

Le règlement des zones agricoles et naturelles doit impérativement éviter le déploiement d'installations d'énergie renouvelables au sol et le favoriser uniquement dans les zones anthropisées. Par exception à ce principe si certaines zones devaient servir de support à un champ photovoltaïque, les parcelles correspondantes devront être clairement identifiées avec un zonage spécifique et la superficie correspondante comptabilisée au titre de la consommation d'espace.

Dans les zones agricoles et naturelles, les extensions et annexes sont prévues uniquement pour les constructions à usage d'habitation, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Cette possibilité ne peut être ouverte aux autres destinations de constructions, les possibilités de constructions à destinations agricoles restent soumises au lien de nécessité défini par le code de l'urbanisme. Les extensions des constructions à usage d'habitation devront être encadrées strictement.

Les interfaces entre urbanisations des bourgs avec les zones agricoles et naturelles auraient pu faire l'objet d'un traitement spécifique permettant d'assurer l'intégration dans les paysages ainsi que la défendabilité face aux risques présents sur le territoire.

L'article 12 du règlement d'urbanisme des zones agricole et naturelle sera modifié pour prendre en compte l'avis de l'ARS du 17 mars 2020, qui vous a été communiqué.

Le projet de PLU prévoit le changement de destinations de deux bâtiments agricoles, toutefois, les destinations autorisées dans le règlement d'urbanisme sont très larges. Il convient donc de les limiter, au regard notamment de la présence des réseaux, de la desserte et ce plus particulièrement s'il est envisagé la réalisation d'établissements recevant du public. Il est à rappeler que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

5. Orientation d'aménagement et de programmation

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été mise en œuvre sur une parcelle destinée à du logement social. Toutefois cette OAP, très succincte, ne contient aucune réelle orientation ni programmation et son utilité apparaît très limitée au vu de son contenu.

La programmation de logement social peut être assurée par le biais de plusieurs outils du code de l'urbanisme non mis en œuvre dans le PLU (emplacement réservé, servitude de mixité sociale, programmation de l'OAP, etc.)

Par ailleurs, cette OAP définit la réalisation de 5 ou 6 logements sur cette parcelle, ce qui reste en deçà des objectifs du plan local de l'habitat.

6 – Servitudes

Dans les annexes, une servitude A1 concernant les bois et forêts est définie, or cette servitude n'existe plus. Celle-ci devra donc être retirée. Les bois et massifs forestiers doivent être intégrés dans les annexes informatives du plan.

En ce qui concerne les périmètres de protection de la ressource en eau, la commune est grevée par des servitudes de type AS1. La liste des servitudes doit être complétée par la servitude du champ captant d'*Issanka situé sur la commune de Poussan déclaration d'utilité publique (DUP) du 09/12/1988 (Périmètre de protection éloignée)*.

Le dossier doit également être complété par les documents administratifs des DUP. Les différentes servitudes d'utilité publique seront annexées au PLU (déclarations d'utilité publique, arrêtés, périmètres de protection de captage, etc.) et les prescriptions intégrées au règlement s'il y a lieu

7 - Prescriptions acoustiques et secteurs inconstructibles le long des grands axes routiers

Le secteur non aedificandi de 100 mètres de l'axe de l'A750 au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme ainsi que les secteurs affectés par le bruit nécessitant des prescriptions acoustiques particulières seront reportés sur le règlement graphique et mentionnés dans le règlement écrit de la zone concernée.

L'annexe est à modifier et à compléter conformément au porter à connaissance de novembre 2015 et à l'article R 151-53 du code de l'urbanisme :

- la carte de la DDTM composant l'annexe doit être retirée et remplacée par un plan, établi par la collectivité territoriale, matérialisant les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée (250 m pour l'A750 classée en catégorie 2) afin de se superposer au zonage communal ;
- la notice explicative à l'attention du public (sur le site des services de l'Etat) est à introduire dans l'annexe;
- le site où peuvent être consultés les documents est également une pièce à insérer dans l'annexe :

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Bruit-des-transport-terrestre/Classement-sonore-dans-le-departement-de-l-Herault-reglementation-francaise/Classement-sonore-2014-hors-reseau-ferroviaire>

Annexe : Portail Internet de l'urbanisme

Depuis le 1^{er} janvier 2016, en application de des articles L 133-1 à 5 du code de l'urbanisme, les communes ou groupements compétents doivent transmettre à l'État sous format électronique, au fur et à mesure des élaborations ou des modifications de leurs dispositions, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales) incluant les délibérations les ayant approuvés. La commune devra donc faire parvenir à l'État une copie **sous format électronique** (clé USB ou CD-Rom) du PLU dès son approbation, **en plus des versions papiers habituelles**.

En outre, à partir de cette date, les communes et EPCI compétents doivent mettre les documents d'urbanisme à disposition de tous, par voie électronique, dès leur entrée en vigueur.

Il convient d'ores et déjà pour les communes ou groupements compétents d'utiliser le géoportail de l'urbanisme (GPU).

À compter de 2020, la publication sur le GPU constituera l'une des conditions d'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

Le document d'urbanisme devra toutefois demeurer consultable en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et dans les mairies des communes membres concernées. La numérisation des documents d'urbanisme et des SUP s'effectue conformément aux standards validés par le conseil national de l'information géographique (CNIG).

La description de ces standards ainsi que les informations complémentaires sont disponibles sur le site internet du CNIG (http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732), sur le portail [GéoInformations](#), sur le site du ministère de la cohésion des territoires (<http://www.logement.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme>).



PREFET DE L'HERAULT



**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service Agriculture Forêt

Montpellier, le 7 avril 2020

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de La Boissière

Monsieur le Maire

Conformément aux termes des articles L142-5, L151-12 et 13 et L153-16 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLU de la commune de La Boissière était soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, en séance plénière et en mode dématérialisée, sous conditions de quorum, a émis quatre avis pendant la période de recueil des avis allant du 19 au 24 mars 2020 :

- Avis favorable pour la consommation d'espace ;
- Avis favorable pour le règlement relatif aux extensions et annexes de logements en zone A et N avec recommandations.
- Avis favorable de la commission quant à la dérogation au principe d'urbanisation limitée en absence de SCOT : avis favorable pour l'ouverture des 6 secteurs autres que le STECAL.
- Avis défavorable pour le projet de STECAL ;

Les éléments de motivation concernant ces trois avis favorables sont les suivants:

- la consommation d'espace totale est d'environ 1 ha en intégrant le STECAL, la commune souhaitant préserver les espaces agricoles et notamment les secteurs de la plaine. Toutefois, la commission relève la

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
6, Rue de la poste
34150 LA BOISSIERE

présence d'une zone Ap très restrictive pour les constructions agricoles autorisées mais également très importante en superficie (484 ha sur une zone A de 633 ha).

- le règlement des zones agricoles et naturelles, qui prévoit d'autoriser les extensions et annexes de logements, est de nature à préserver le caractère agricole et naturel des secteurs d'implantation et ne devrait pas porter atteinte aux paysages. Toutefois, la commission émet une recommandation et souhaite que la commune introduise une limitation de surface aux bâtiments éligibles au dispositif d'extension, en plus de l'encadrement prévu (30 % de l'existant et de 30 m²) Pour les annexes, limitées à 20 m², il conviendrait également de prévoir une distance d'implantation minimale avec le bâtiment principal.

- la dérogation prévue à l'article L142-5 du CU concerne 6 secteurs pour cette commune et ne devrait pas induire une consommation excessive de l'espace, dans la mesure où elle ne représente qu'environ 0,35 ha, ni nuire à la protection des espaces naturels ou agricoles de la commune.

Les éléments de motivation concernant l'avis défavorable pour le projet de STECAL sont les suivants:

- le projet de STECAL vise à encadrer les conditions d'implantation d'une activité associative en zone N ; il ressort du projet qu'il fixe une zone NI de 6200 m² pour une emprise de construction de seulement 100 m², soit une emprise de classement démesurée au regard des besoins réels en termes de construction, mais également vis-à-vis de la nature même du projet (secteur ludique et récréatif pour enfants).

- le secteur d'implantation du STECAL est situé en zone soumise à l'aléa feux de forêt et autorisation de défrichement : le futur règlement devra prendre en compte ce risque notamment au regard de l'accueil du public.

- les conditions d'implantation des bâtiments devront faire l'objet d'un règlement spécifique permettant d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le caractère naturel, agricole et forestier de la zone : au moment de l'analyse du projet par la commission, ces conditions d'implantation n'étaient pas définies par le règlement.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur adjoint,
Xavier EUDES





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT
Tel. : 04.67.27.11.85
Mél : j.laffont@inao.gouv.fr

Mairie de LA BOISSIERE
6, rue de la Poste
34150 LA BOISSIERE



Vos réf. : SL/AMM
Affaire suivie par : Anne-Marie MARSAL
Nos réf. : JL/048/2020
Objet : avis sur projet arrêté de PLU

Montpellier, le 6 mai 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 février dernier vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté de PLU de votre commune.

La commune de La Boissière est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Pélardon ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Saint-Guilhem le Désert », « Terres du Midi » et « Volailles du Languedoc ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La commune a connu un étalement urbain important dans les dernières décennies, et les grands axes du projet visent donc à limiter et densifier l'urbanisation, encadrer la constructibilité agricole et préserver la ceinture de garrigues de la commune.

Le projet est basé sur une croissance démographique annuelle de 1,5% correspondant à l'arrivée de 182 habitants supplémentaires à l'horizon 2029. Cette croissance demeure importante, même motivée par la proximité de Montpellier et de l'A 750. Compte-tenu du point mort lié au desserrement des ménages le besoin total atteint 98 nouveaux logements. La quasi-totalité peut être produite à l'intérieur de la tâche urbaine (village et hameaux) et les extensions devraient demeurer marginale et en limite du tissu urbain actuel.

Sur le plan agricole, trois secteurs en zone A simple, sur lesquels des constructions à usage agricole sont déjà présentes, ont été identifiés et permettent l'installation de nouveaux bâtiments liés et nécessaires aux exploitations. Le reste du territoire agricole de la commune est protégé par un zonage Ap interdisant toute nouvelle construction. Il est cependant nécessaire de s'assurer que tous les besoins à venir de la profession agricole aient été inventoriés et puissent être satisfaits dans le cadre des zones A ; et que la possibilité de construction d'habitation dans ces secteurs ne conduise pas à une spéculation foncière incompatible avec leur vocation.

Sur le troisième point, le règlement très strict de la zone N correspondant aux zones de bois et garrigue interdit toute nouvelle construction hors administrations publiques.

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 av. Etienne Meul
CA Croix d'Argent
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE
Tél : 05.34.26.51.45
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

www.inao.gouv.fr

Cependant, le diagnostic agricole précise l'existence d'un élevage caprin situé à l'est du Mas d'Agrès. Avec une centaine de chèvre et une présence depuis plus de 20 ans sur la commune, cette production représente une activité agricole réelle qui pourrait à terme être valorisée dans le cadre de l'AOP « Pélardon ». Toutefois, la situation des bâtiments d'exploitation en zone N est un obstacle à leur régularisation et à l'évolution de l'exploitation. Un zonage agricole A serait plus conforme à l'usage et à la vocation du territoire sur cette partie de la commune.

Après étude du dossier et à cette dernière remarque près, l'INAO n'a donc pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER



Copie DDTM 34

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 av. Etienne Mehul
CA Croix d'Argent
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE
Tél : 05.34.26.51.45
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr
Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

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
LA BOISSIERE

Dossier technique : mai 2020

Dossier technique réalisé par Candice Hilbert

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

Etat d'avancement :	Arrêt du PLU le 19 décembre 2019
Nature de la procédure	Elaboration du PLU
Date de la dernière évolution du PLU	Prescription d'élaboration du PLU le 02 avril 2015

2. Le Projet / Eléments de synthèse

Objectifs	
Evolution de la population au terme du PLU Croissance projetée	La population actuelle est évaluée à 1020 habitants en 2018. Le projet du PLU est un TCAM de +1.5% /an à l'horizon 2030 pour atteindre 1202 habitants.
Production de logements	La production de 98 logements est nécessaire pour répondre aux besoins de la population future avec une production de 10% de logements sociaux.
Mise en capacité des infrastructures <ul style="list-style-type: none"> • AEP • STEP 	<p>Le rendement des réseaux AEP était de 75% en 2017, ce qui correspond aux objectifs du PGRE. Par ailleurs, la commune semble en capacité de répondre aux besoins en ressource en eau de la population totale attendue en 2030.</p> <p>L'assainissement se fait grâce à 4 stations d'épuration. La STEP du bourg est aux normes et en capacité de répondre aux besoins futurs. Cependant, il apparait comme enjeux du diagnostic que l'assainissement (pour les Mas) est un facteur limitant l'urbanisation. La commune est en attente du schéma d'assainissement intercommunal qui est en cours d'élaboration.</p>
Extension des zones à urbaniser	Le PLU ne prévoit aucun secteur AU.
Consommation d'espace	3.8 ha en comblement des dents creuses, en densification et en limite de frange urbaine (sur un terrain communal).
Densité	Sur l'emprise totale de 3,8ha, la densité moyenne projetée est 13log/ha avec des lots d'environ 760m ² en moyenne. A cela il faut ajouter un programme de logements sociaux qui fait remonter la densité à 14,5 logements/ha.
Mobilité	La mobilité est abordée principalement par le prisme des déplacements automobiles et du stationnement.
Orientation d'Aménagement et de Programmation	

• Secteur « Uc »	OAP sur un secteur Uc de 2044m ² destiné à la production de 6 logements sociaux afin de répondre aux objectifs du PLH.
Equipements projetés	NC
Impacts environnementaux	A priori, pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

DEUXIEME PARTIE PRESENTATION DU PROJET

1. Rappel des grandes orientations du PADD

Axe 1 : Limiter et densifier l'urbanisation existante

Axe 2 : Aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architectures et de paysage à caractère patrimonial

Axe 3 : Encadrer l'activité agricole et encadrer son développement en accord avec les qualités paysagères de la commune

Axe 4 : Diversifier et qualifier l'offre en logements

 Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Axe 5 : Préserver l'écrin de garrigues qui cerne la commune

Axe 6 : Permettre un développement économique adapté à l'échelle et au contexte de la commune

2. Rappel du plan de zonage

TROISIEME PARTIE AVIS PORTE SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU ARRETE

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION DIAGNOSTIC

Dans l'ensemble, une grande partie des données utilisées pour réaliser le diagnostic socio-économique et le diagnostic environnemental sont à actualiser, notamment en ce qui concerne le SYDEL Pays Cœur d'Hérault et ses compétences SCoT et PCAET¹.

Le diagnostic permet tout de même d'entrevoir les enjeux de la commune.

Un point de vigilance est à apporter sur la mobilité et les déplacements. Bien qu'étant une commune dite rurale, les enjeux en matière de mobilité sont multiples et ne concernent pas uniquement la voiture et le stationnement automobile. L'absence de stationnement vélo est mentionnée puis justifiée par le manque d'usagers cycliste. Ce point peut faire l'objet d'un enjeu de développement de mobilité alternative à la voiture individuelle lorsque l'on sait que le manque de stationnement vélo sécurisés est un des principaux freins à l'utilisation du vélo. Nous rappelons que le Pays est porteur d'un Schéma Directeur Cyclable approuvé, et que la commune est traversée par une ancienne voie ferrée reliant Gignac/Aniane à Saint Paul et Valmalle, puis Montpellier.

Par ailleurs, il serait opportun de mentionner la présence du PEM de Montarnaud et son rôle dans la mobilité des actifs de La Boissière travaillant à la métropole Montpellieraine.

L'AEP est en capacité de répondre aux besoins de la population à terme du PLU. L'assainissement est plus problématique est apparait comme un facteur limitant l'urbanisation.

L'analyse de la consommation d'espace et des capacités de mutation et de densification des espaces bâtis est très intéressante et permet de voir les possibilités de la commune pour se développer. Ainsi, le souhait de ne pas ouvrir d'extension est une manière vertueuse de poursuivre son développement dans le respect de l'environnement en limitant les impacts environnementaux négatifs.

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

Bien que succinct, l'Etat Initial de l'Environnement analyse la plupart des thématiques environnementales. Il est cependant dommage de ne pas y trouver d'analyse plus poussée et actualisée à la suite de la Trame Verte et Bleue.

La commune est soumise à de nombreux risques, notamment inondation et feux de forêts.

Certaines parcelles en dents creuses destinées à accueillir les futurs constructions pour la durée du PLU se situent en aléa fort feux de forêts (en particuliers dans le centre bourg).

La plaine est également référencée en zone humide du SCRE LR et de la TVB du SCoT Pays Cœur d'Hérault (trame bleue). Il aurait été intéressant de voir dans l'Etat Initial de l'Environnement une cartographie localisant les zones humides afin de les faire ressortir plus clairement comme enjeu pour le PLU de La Boissière.

¹ Diagnostic : p. 16, le SYDEL n'est pas une « compétence particulière supplémentaire » de la CCVH

p.18 : Actualiser sur la charte de Pays adoptée en 2013

p.19 : voir l'armature urbaine du diagnostic et du PADD du SCoT

p.30, 33 : actualiser les cartes économie, agriculture et potentiel agronomique des sols, voir SCoT

p.47 : actualiser le plan des lignes d'Hérault Transport ; la ligne 617 dessert La Boissière

3. LE RAPPORT DE PRESENTATION AUTRES VOLETS DU RP – Notice complémentaire au RP

4. LE PADD

Axe 1 : Limiter et densifier l'urbanisation existante

Axe 2 : Aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architectures et de paysage à caractère patrimonial

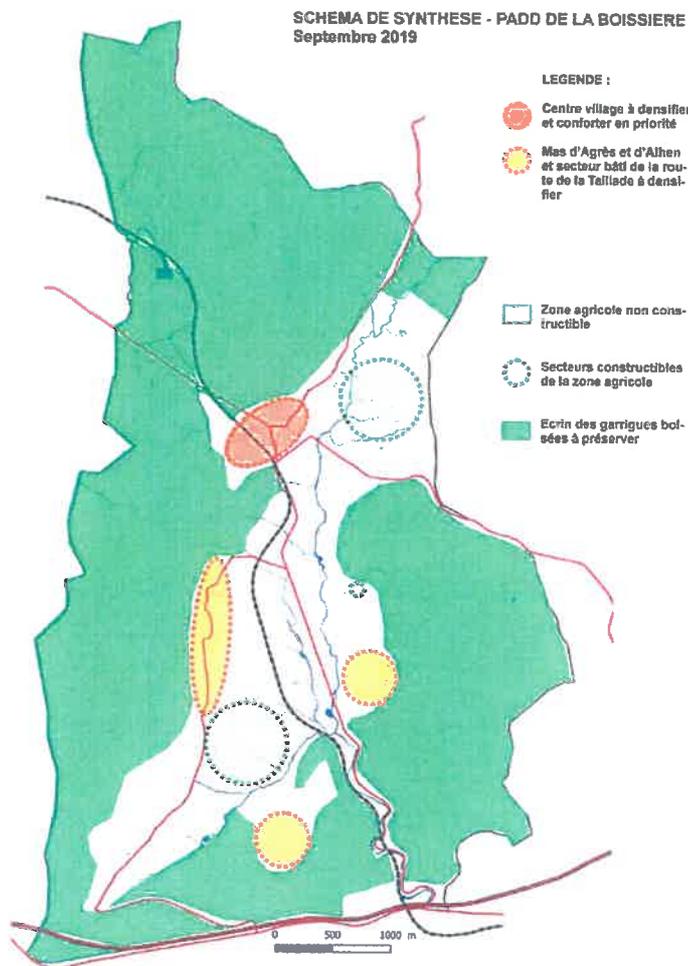
Axe 3 : Encadrer l'activité agricole et encadrer son développement en accord avec les qualités paysagères de la commune

Axe 4 : Diversifier et qualifier l'offre en logements

 Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Axe 5 : Préserver l'écrin de garrigues qui cerne la commune

Axe 6 : Permettre un développement économique adapté à l'échelle et au contexte de la commune



Le PADD est cohérent avec les principaux enjeux de la commune (croissance démographique, logements, agriculture, paysage, etc.).

Nous souhaitons apporter un point de vigilance sur le traitement des zones humides présentes sur le territoire communal.

En effet, les élus du SCoT ont acté en bureau du 22 novembre 2019 sur le DOO du SCoT les dispositions suivantes concernant les zones humides :

- **Zones humides et espaces de bon fonctionnement**
 - ✓ Identifier et préserver toutes les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité en cohérence avec le SDAGE et les SAGE Hérault
 - ✓ Interdire toute urbanisation et artificialisation :
 - à l'exception des équipements et ouvrages d'intérêt liés à la valorisation, la protection des milieux aquatiques et la préservation de la ressource en eau.
 - tolérés s'ils ne peuvent être réalisés ailleurs, sous réserve de compensation.
 - ✓ Limiter l'implantation d'installation ou d'aménagement pouvant remettre en cause le bon fonctionnement des espaces de fonctionnalité des zones humides/ Prendre en compte les espaces de bon fonctionnement dans tout projet urbain
 - ✓ Désimperméabiliser les espaces de fonctionnalité dans le cadre de projets de rénovation et en zone à urbaniser

Aussi, La Boissière est dans la composante paysagère « garrigues et boisements » du SCoT. Pour cette composante, le PADD du SCoT souhaite porter une attention particulière à la protection de l'environnement, de la biodiversité, c'est-à-dire à la Trame Verte et Bleue.

5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cette OAP est très peu développée et mériterait d'être étoffée, notamment par un schéma plus précis sur les principes d'aménagements attendus sur ce secteur.



Extrait du règlement graphique – Secteur Uc

Le PLU de la commune de La Boissière ne met pas en place de zone AU.

En revanche, afin de répondre au besoin en logements sociaux et en l'absence de foncier communal adapté, le PLU prévoit un secteur Uc à l'intérieur duquel une production de logements sociaux est attendue.

Celui-ci est doté d'une OAP destinée à établir en partie une réponse à la demande du PLH d'une production de logements de 10% de l'ensemble de la production prévue à 10ans.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur Uc – 2.044m²

. Production de 100% de logements sociaux

. Respect d'une production de 6 logements, soit une densité d'environ 30 logements par ha

6. ZONAGES ET REGLEMENTS

Non commenté au regard de l'état d'avancement du SCoT

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

Le projet de la commune de La Boissière est en adéquation avec la lutte contre l'étalement urbain et la protection de l'environnement grâce au choix fait de ne pas prévoir de secteur AU dans le PLU. Le potentiel constructible en dent creuse, en densification et en limite de frange urbaine donne l'opportunité de réaliser l'ensemble des logements nécessaires pour répondre aux besoins futurs de la population dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi, le PLU n'a pas d'impact sur les espaces agricoles et naturels, et préserve ainsi l'écologie et l'environnement. Toutefois, une attention particulière doit être portée sur la préservation des zones humides présentes sur le territoire communal et zonée en Agricole (A) ou Agricole protégé (Ap) dans le règlement. Un règlement propre à la zone humide serait intéressant à mettre en place, afin de pouvoir prendre en compte cette particularité et la préserver en conséquence.

La Boissière est localisée dans l'entité paysagère garrigues et boisements du SCoT. Le PADD du SCoT préconise que dans cette composante le développement urbain doit être compatible avec le bon fonctionnement écologique et la prévention des risques incendies. Le PLU de La Boissière va dans le sens du SCoT. Par ailleurs, l'objectif démographique souhaité à terme du PLU est compatible avec les objectifs du SCoT qui souhaite continuer de développer et de maintenir un dynamisme démographique dans les villages de l'armature urbaine afin de garder un certain niveau d'équipement nécessaire (école par exemple).

Il aurait cependant été intéressant de développer le projet attendu et souhaité par la commune sur le secteur de l'OAP, destinée à accueillir des logements sociaux.

Sur la base de ces éléments, l'avis technique préconisé par le SCoT aux élus du bureau SCoT, est un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal de La Boissière.



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HÉRAULT

MAIRIE LA BOISSIERE 34150
- 7 JUIL. 2020
ARRIVEE LE

MAIRIE LA BOISSIERE 34150
ARRIVEE LE
2020

Monsieur le Maire
Mairie
6 Rue de la Poste
34150 LA BOISSIÈRE

Lattes, le 1^{er} juillet 2020

Objet :

PLU de La Boissière
Avis PPA

Réf :

JD/CA/CB/AP/SS

Dossier suivi par :

Pôle Agroenvironnement &
Territoire

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 février 2020, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet arrêté le 19 décembre 2019 de P.L.U. de la commune de La Boissière. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L.153-16-1°, R.153-4, R.153-6 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural.

Ainsi, après examen attentif du dossier et conformément à l'ordonnance du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, j'émet les remarques suivantes :

Sur le rapport de présentation du projet de PLU :

Les réponses et anticipations que peut donner le PLU à l'activité et au maintien de ses espaces agricoles dépendent de la pertinence du diagnostic. Ce point a d'ailleurs fait l'objet de plusieurs échanges et observations de mes services lors de la procédure d'élaboration.

Même si une amélioration du contenu du volet agricole du diagnostic initial est constatée, l'analyse reste succincte et superficielle, contrevenant au L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Malgré les compléments apportés, il ne permet ni d'appréhender l'enjeu agricole, ni l'adéquation des choix de zonage et de règlement.

Les données aux échelles départementale et du SCoT Cœur d'Hérault apportent une plus-value relative pour une étude communale. Et ce d'autant plus, qu'elles sont souvent obsolètes, comme l'atteste l'emploi du RGA de 2010 et l'occupation du sol de 1996 à 2009.

Il est à noter que l'enquête auprès des exploitants via un questionnaire a permis de recenser et de localiser 12 projets. L'absence de lisibilité de la carte des projets est d'autant plus regrettable, qu'elle soulève la question de l'exhaustivité des



www.afnor.org
Conseil-Formation
Etude-Diagnostic

**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**

Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95

Email : contact@herault.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z

www.herault.chambagri.fr

retours. Et ce, au vu du manque d'informations précises sur le nombre d'exploitations.

En effet, selon nos estimations il s'élèverait à 25 exploitants dont 14 professionnels. Cela infirme la baisse décrite, et amène plutôt à considérer le dynamisme agricole sur La Boissière depuis 10 ans comme stable.

Vu les articles L.151-4, L.101-2-1°-c) du Code de l'Urbanisme et l'extension de l'urbanisation envisagée, le projet de PLU est très respectueux du principe d'utilisation économe de l'espace mais nécessite de l'afficher :

- L'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années n'est pas chiffrée. Il convient de remédier à cette omission, pour une conformité avec L.151-4 du Code de l'Urbanisme.
- Pour une lisibilité optimale, la présentation de la consommation effective d'espace par le projet aurait gagné à être explicite : aucune donnée chiffrée n'est également avancée.

Toutefois, au vu de la configuration des zones U et AU, la perte d'espaces agricoles semble particulièrement mesurée.

- Il est noté favorablement le retrait des 2 sites pressentis pour l'implantation de centrales photovoltaïques.

La déclinaison des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de soutien à l'agriculture, par des choix en matière de zonage agricole et de règlement, n'est pas suffisamment adaptée aux pratiques et aux espaces agricoles sur les points suivants :

- Le découpage au motif paysager de la zone Ap inconstructible semble vaste, excessif et susceptible d'aller à l'encontre du maintien, du développement et l'installation des exploitations agricoles.

Au regard du manque de lisibilité de la carte des projets agricoles localisés et des interrogations sur son exhaustivité, il est difficile d'apprécier son adéquation avec les besoins agricoles réels et futurs. Et ce d'autant plus que certains projets pourraient être compromis sur un secteur aussi dynamique.

- Le règlement de la zone Ap prévoyait initialement une inconstructibilité totale. Dans le projet arrêté, il permet certaines constructions, aménagements et extensions non agricoles, tandis qu'il proscriit les exploitations agricoles.

Cela rend l'argument de préservation paysagère discutable et discriminant envers les projets agricoles. Une réflexion sur l'intégration du bâti agricole (architecturale, volumétrique et choix des matériaux), est à privilégier afin renforcer la cohérence du règlement.

- Le règlement permet en zone agricole les constructions de serres agricoles avec des hauteurs plafonnées à 5 mètres. Ces plafonds paraissent sous-estimés et ne permettront pas nécessairement de répondre à tous types de projets agricoles.

Il faut noter que ces plafonds ne sont pas garants de projets agricoles viables. Je vous invite à le corrélér aux besoins agricoles réels et futurs.

- Dans un contexte de développement de politiques publiques en faveur de l'oénotourisme, il paraîtrait opportun de préciser, dans le règlement agricole, les possibilités ouvertes à la construction agritouristique ;
- Dans les orientations d'aménagement et de programmation, aucun traitement n'est fait des franges constructibles. Ce point paraît important afin de limiter les risques de conflits d'usages.

Il serait pertinent de préconiser l'inscription de distances de retrait des constructions, au sein de l'enveloppe urbaine, par rapport aux parcelles agricoles ;

- Le règlement n'interdit pas explicitement l'implantation de centrales photovoltaïques au sol en zone A. Il convient de l'inscrire dans le règlement, afin d'éviter une consommation foncière non planifiée.

Le projet de PLU est vertueux en termes de consommation d'espaces agricoles mais mérite d'être explicité. Les zonages agricoles et la rédaction de son règlement manquent de justification, et ce, malgré une volonté politique en faveur de l'agriculture. Ce projet de PLU aurait mérité une analyse agricole

développée, afin d'aboutir à un zonage et un règlement adaptés aux besoins agricoles actuels et projetés.

Par conséquent, je suis contraint d'émettre un avis défavorable sur le projet de P.L.U. de la commune de la Boissière.

Je vous invite à retravailler le projet de PLU. Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner en ce sens.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Le Président,



Jérôme DESPEY



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Affaire suivie par : Unité A-P
Téléphone : 04 34 46 60 91
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Montpellier, le

21 AOUT 2020

MAIRIE LA BOISSIERE 34150

25 AOUT 2020

ARRIVEE LE

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 11 février 2020 vous avez sollicité mon accord pour l'ouverture à l'urbanisation de secteurs prévus par le projet de plan local d'urbanisme arrêté le 19 décembre 2019.

La commune n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) applicable est soumise à la règle dite d'urbanisation limitée en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. Cependant il peut être dérogé à cette disposition avec l'accord du Préfet sur chaque zone ouverte à l'urbanisation, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public élaborant le SCOT.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La notice accompagnant la demande de dérogation portait sur une unique parcelle de 3026m². Toutefois il a été soumis à l'avis de la CDPENAF l'ensemble des parcelles classées en zone urbaines considérées comme hors partie actuellement urbanisée ainsi que la zone NI, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) prévu par l'article L.151-13 du CU, dédiée à un parc de loisirs.

Après avoir recueilli les avis de la CDPENAF et du SYDEL du pays cœur d'Hérault, je vous informe que j'ai décidé de vous accorder la dérogation à l'article L.142-4 CU pour l'ensemble des secteurs classés en zones urbaines en extension des parties actuellement urbanisées. En l'état du dossier, je ne peux répondre favorablement à votre demande pour le STECAL de 6200 m² en zone NI. Ce secteur soumis à l'aléa feux de forêt, à autorisation de défrichement et au sein d'une zone boisée nuit à la protection des espaces naturels et forestiers.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Pour le préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général

Thierry LAURENT

**Monsieur le Maire
Hôtel de ville
34150 La Boissière**



Direction Générale des Services

Pôle des solidarités territoriales
Direction des aides territoriales

Dossier suivi par : Anaëlle Morel
Références : D20-002400
T : 04 67 67 67 95
E : amorel@herault.fr

MAIRIE LA BOISSIERE 34150
27 AOÛT 2020
ARRIVEE LE

Montpellier, le 14 Août 2020



AT/10000

MONSIEUR LE MAIRE DE LA BOISSIERE
MAIRIE DE LA BOISSIERE
6 RUE DE LA POSTE
34150 LA BOISSIERE
A L'ATTENTION DE M. SEBASTIEN LAINÉ

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Boissière, le conseil municipal a arrêté dans sa séance du 19 décembre 2019 le projet du PLU de la commune.

Conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et doit donner un avis sur ces projets en tant que personne publique associée (PPA).

C'est pourquoi, après analyse des documents, je porte à votre connaissance les observations qui suivent.

La commune de La Boissière se situe à 20 km de Montpellier, sur un territoire intermédiaire de collines et garrigues entre la plaine littorale et la vallée de l'Hérault.

I. Rappel des principaux objectifs du PLU de la commune de La Boissière

Suite au diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable définit les six axes suivants autour desquels s'articule le projet :

- Limiter et densifier l'urbanisation existante
- Aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architecture et de paysage à caractère patrimonial
- Encadrer l'activité agricole et encadrer son développement en accord avec les qualités paysagères de la commune
- Diversifier et qualifier l'offre en logements
- Préserver l'écrin de garrigues qui cerne la commune
- Permettre un développement économique adapté à l'échelle et au contexte de la commune

La commune a un objectif de 1202 habitants à l'horizon 2029, soit environ 182 nouveaux habitants et 98 logements supplémentaires.

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

II. Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département : le document d'urbanisme arrêté prend-il en compte les projets relevant des compétences du Département ?

Concernant les routes départementales (RD)

La gestion des routes départementales ne nécessite pas d'emplacement réservé.

Pour tous projets d'accès sur le réseau départemental ou conseil sur ces aspects routiers, vous pouvez vous rapprocher de notre agence départementale technique des routes « Cœur d'Hérault » (contact : M. Hervé Andrieu - Directeur - 04 67 67 41 75.)

Concernant les espaces boisés classés (EBC) le long des routes départementales

Un EBC se trouve en limite avec la RD 27 à l'Ouest du village. Ce classement ajoute une contrainte supplémentaire forte pour notre gestion. Le Département vous demande de laisser un recul de 5 mètres depuis la limite de l'emprise publique de la RD pour la sécurisation des voies, la gestion et l'entretien des arbres le long des RD.

Une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme permettrait de protéger ces éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique sans que la gestion des routes départementales ne soit impactée.

III. Observations du département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil :

1. Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il des terres agricoles et des éléments naturels majeurs ?

Le projet ne prévoit aucune consommation de foncier agricole ou naturel en extension. L'ensemble des 98 logements sera produit à l'intérieur de la tâche urbaine. Ce développement limité indique la volonté de maîtriser la croissance démographique. Au regard des enjeux environnementaux actuels, le projet communal s'inscrit dans la démarche d'urbanisation durable qui limite la consommation d'espace et préserve le paysage naturel.

Le Département apprécie vos objectifs de préserver la qualité et la diversité des paysages et sera également à vos côtés pour porter cet enjeu par le schéma départemental de développement du tourisme et des loisirs 2018-2021 qui identifie cette dimension comme un objectif prioritaire de notre territoire.

2. Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?

La commune prévoit la mise en place d'un emplacement réservé sur la parcelle OA 395 en vue de la production de 5/6 logements sociaux.

Le PLH 2016-2021 prévoit « un minimum de 5 logements locatifs sociaux (LLS) à produire sur la période 2016-2021, correspondant à 10% de la production globale de logements ». Or le PLU s'étend sur une période plus longue, jusqu'en 2030 et prévoit la production de 98 logements.

Il conviendrait donc de prévoir 10 LLS sur la période du PLU afin de répondre aux besoins exprimés par la population. En effet, de nombreux ménages de la commune sont éligibles à un logement social.

De plus, nous observons que plusieurs parcelles communales sont libres dans le centre bourg, elles pourraient permettre d'accueillir quelques logements sociaux supplémentaires.

3. La mobilité : le document d'urbanisme prend-il en compte les enjeux de mobilité ?

Le document prévoit la valorisation des chemins de randonnées ainsi qu'un maillage de cheminements doux via l'ancienne voie ferrée dans son PADD. Cependant, ces idées ne se retrouvent pas dans les autres pièces du dossier (OAP, zonage).

Il aurait été intéressant, au regard des enjeux environnementaux actuels, de mettre l'accent sur le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, notamment par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la mobilité ou bien par la protection réglementaire des chemins de randonnées structurants.

4. L'eau et l'assainissement : les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault réalise actuellement un schéma directeur assainissement pour l'ensemble de ses communes, ce document devra s'assurer de l'adéquation entre les besoins et les capacités des infrastructures.

Autres conseils :

- En page 9 du diagnostic territorial, les cartes et les légendes ne sont pas lisibles, il conviendrait de les remplacer.
- En page 50 du diagnostic territorial, la légende de la carte est coupée, ce qui la rend illisible.
- En page 71 du rapport de présentation, il est écrit que la production de logements envisagée dans les dents creuses est de 50, or en page 17 des justifications, il est fait mention de 55 logements produits dans les dents creuses. Il conviendrait d'harmoniser les chiffres dans toutes les pièces du document.

Le Département tient à souligner et apprécie la maîtrise de la croissance démographique ainsi que l'absence d'extensions urbaines affichées dans ce document.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du département, **j'émet un avis favorable** au projet de PLU de la commune de La Boissière, assorti des observations précédemment énoncées.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,
La Directrice du Pôle des Solidarités Territoriales

Didar Gelas

