

**Département de l'Hérault**  
**Commune de Saint-Paul-et-Valmalle (34 570)**

**Enquête publique unique**  
**concernant**  
**l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
**et le Zonage d'assainissement pluvial**  
de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle

-O-O-O-

**À la requête de**  
**Monsieur le Maire de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle**

*du 06 janvier au 07 février 2020*

-O-O-O-

**Rapport d'enquête,**  
**Conclusions et Avis motivés**  
**du Commissaire enquêteur**

**Mars 2020**



# Rapport du Commissaire enquêteur

## Table des matières

<b>1. Généralités concernant les projets</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1. Préambule</b> .....	<b>5</b>
1.1.1. Contexte communal et administratif.....	5
1.1.2. Contexte concernant le milieu physique et paysager.....	6
1.1.3. Contexte concernant les territoires urbanisés .....	7
1.1.4. Contexte socio-économique.....	9
1.1.5. Biodiversité et milieux naturels.....	10
1.1.6. Les ressources naturelles et leur gestion .....	14
1.1.7. Pollutions, nuisances et risques naturels ou technologiques .....	15
<b>1.2. Objectifs et choix du projet de PLU (synthèse)</b> .....	<b>20</b>
1.2.1. La concertation.....	21
1.2.2. Le Projet d'aménagement et de développement durable.....	21
1.2.3. Le projet de PLU au regard de la capacité d'accueil.....	25
1.2.4. Le projet de PLU et sa transcription graphique dans le zonage.....	27
1.2.5. Mise en œuvre du PLU sur l'environnement et incidences prévisibles.....	31
<b>1.3. Les avis des Personnes publiques associées (PPA)</b> .....	<b>36</b>
<b>1.4. Le Projet d'élaboration du zonage d'assainissement pluvial</b> .....	<b>37</b>
<b>2. Organisation et déroulement de l'enquête publique unique</b> .....	<b>41</b>
<b>2.1. Objet de l'enquête</b> .....	<b>41</b>
<b>2.2. Dispositions générales</b> .....	<b>41</b>
<b>2.3. Contexte réglementaire</b> .....	<b>42</b>
<b>2.4. Composition et brève analyse des dossiers de l'enquête publique unique</b> .....	<b>44</b>
2.4.1. Le Plan local d'Urbanisme .....	44
2.4.2. Le Zonage d'assainissement des eaux pluviales .....	45
<b>2.5. Calendrier et organisation de l'enquête unique</b> .....	<b>46</b>
<b>2.6. Modalités relatives à la réalisation de l'enquête publique unique</b> .....	<b>46</b>
<b>2.7. Publicité et information</b> .....	<b>47</b>
<b>2.8. Le déroulement de l'enquête publique unique</b> .....	<b>48</b>
<b>3. Observations présentées par le public et réponses du Maître d'ouvrage</b> .....	<b>51</b>
<b>4. Observations présentées par les représentants de l'État et les Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses du Maître d'ouvrage</b> .....	<b>69</b>
<b>5. Analyse, commentaires et conclusions du Commissaire enquêteur</b> .....	<b>84</b>
<b>5.1. Commentaires et conclusions relatifs au projet d'élaboration du PLU</b> .....	<b>85</b>
<b>5.2. Commentaires et conclusions relatifs au projet de zonage pluvial</b> .....	<b>89</b>
<b>6. Avis motivés du commissaire enquêteur</b> .....	<b>90</b>
<b>6.1. Avis motivé concernant le Plan local d'Urbanisme</b> .....	<b>91</b>
<b>6.2. Avis motivé concernant le Projet de zonage pluvial</b> .....	<b>93</b>
<b>7. Annexes</b> .....	<b>95</b>



# 1. Généralités concernant les projets

## 1.1. Préambule

La présente enquête publique, organisée à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle, concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales de cette commune. Il s'agit d'une enquête publique unique telle que prévue et définie par l'article L 123-6 du Code de l'Environnement.

Le **Plan local d'urbanisme (PLU)** est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau de la commune. Depuis la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000, il remplace le Plan d'occupation des sols (POS) qui est rendu caduc au 24 mars 2017 par la loi ALUR du 24 mars 2014. C'est le projet global d'aménagement de la commune, élaboré dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans un souci de développement durable, tout en respectant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains.

En dehors du PADD, le document contient un Rapport de présentation, le Règlement, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Annexes. L'« État initial de l'environnement » est l'une des pièces essentielles du rapport de présentation, il a un double rôle : d'une part, il contribue à la construction du projet de territoire par l'identification des enjeux environnementaux, et d'autre part, il constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi du document d'urbanisme. Par ailleurs, le territoire de la commune comprenant en tout ou partie un site Natura 2000, le PLU a été soumis à une évaluation environnementale qui est exposée dans le rapport de présentation.

Avec pour objectif d'assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement dans la commune, **le projet de zonage d'assainissement pluvial** vise à délimiter les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour en assurer la collecte, le stockage éventuel et, si nécessaire, le traitement, ainsi que les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

### 1.1.1. Contexte communal et administratif

La commune de Saint-Paul-et-Valmalle est située dans l'arrière-pays montpelliérain, dans le département de l'Hérault. Elle s'étend sur une superficie de 12,66 km<sup>2</sup> dans un territoire majoritairement occupé par des reliefs rocheux à l'état de friche, de bois et de garrigues. Selon les relevés de la Chambre d'agriculture, elle est composée d'environ 58 % d'espaces naturels, 36,1 % de terres agricoles et 5,9 % d'espaces urbanisés. L'agriculture y est sous représentée par rapport au pâturage. Sa population communale a quadruplé en près de 50 ans, passant de 272 habitants en 1968 à 1 102 habitants (pour 448 ménages) en 2016 (réf. INSEE). Cette forte attractivité de Saint-Paul-et-Valmalle est essentiellement due à son accessibilité, grâce à l'autoroute A750, et à sa proximité avec le bassin de vie montpelliérain et le pôle de Montarnaud.

Située à une douzaine de kilomètres de Montpellier, la commune se trouve être limitrophe de Montpellier Méditerranée Métropole à travers les communes de Montarnaud, La Boissière,

Aumelas, Cournonterral, Pignan et Murviel-lès-Montpellier. Elle s'inscrit au sein d'autres entités administratives et institutionnelles telles que :

- le canton de Gignac qui regroupe 28 communes ;
- la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) qui regroupe les 28 communes du canton de Gignac ;
- le Pays Cœur d'Hérault qui regroupe les 77 communes des Communautés de communes de la Vallée de l'Hérault, du Clermontais, du Lodévois et Larzac ;
- le Département de l'Hérault ;
- la Région Occitanie...

Par ailleurs, la commune est concernée par un certain nombre de **Servitudes d'Utilité Publique** (voir le dossier PLU, Annexes, pièce 4.2) résultant de :

- l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (Périmètres de protections rapprochée et éloignée du Forage PIOCH SERIE, Périmètre de protection éloignée de la Source ISSANKA et du Forage S2 du BOULIDOU) ;
- l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et des déviations d'agglomération (Autoroute A750) ;
- l'établissement de canalisations de transports et distribution de gaz (Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau – Cruzy, DN800) ;
- du voisinage de lignes électriques aériennes (trois lignes de 225 000 volts et une de 400 000 volts) ;
- la protection des cimetières (Cimetière Neuf – chemin de la Prade) ;
- la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- la présence de réseaux de télécommunication.

### 1.1.2. Contexte concernant le milieu physique et paysager

De par sa situation géographique, Saint-Paul-et-Valmalle bénéficie d'un climat de type subméditerranéen avec des étés chauds et secs et des hivers doux, relativement pluvieux. Le mois le plus sec est le mois de juillet, les plus pluvieux sont les mois de septembre et d'octobre. 40 % du total des précipitations annuelles sont d'origine orageuse. L'exposition à la foudre de la commune est classée comme étant élevée.

Le territoire de la commune se situe au cœur d'une chaîne collinéenne, contrefort du Massif central séparant la plaine agricole de la vallée de l'Hérault, de la plaine de Montpellier et de la côte méditerranéenne. Saint-Paul-et-Valmalle se trouve au nord du causse d'Aumelas et de la montagne de la Moure, et au sud des « bois et garrigues du Pic Saint-Loup ». L'altitude du territoire s'étend d'environ 100 m NGF<sup>1</sup>, au niveau du Coulazou en limite Sud, à près de 340 m NGF, au lieu-dit « Mont-Haut » au sud-ouest, ce qui correspond à un dénivelé d'environ 240 mètres. L'altitude du cœur de village est comprise entre 140 et 170 m NGF, celle du hameau de Valmalle est d'environ 180 m NGF.

Le cadre paysager de Saint-Paul-et-Valmalle est composé de quatre grandes unités aux caractéristiques distinctes :

- Les reliefs collinéens boisés de maquis et de garrigues, typiques du climat méditerranéen ;
- Quelques plaines agricoles et viticoles ;

---

<sup>1</sup> NGF : Niveau général de France. L'altitude NGF est déterminée à partir des repères altimétriques établis à l'échelle du territoire national.

- La vallée du Coulazou et sa petite ripisylve ;
- Quatre formes de typologie urbaine : le centre ancien du village, le pavillonnaire diffus, le pavillonnaire structuré, et la zone économique, industrielle et d'équipement.

La majeure partie du territoire est composée de zones naturelles, principalement des collines recouvertes de forêts, ou de maquis et des zones de garrigues propres aux reliefs rocheux méditerranéens. Les espaces forestiers, répartis au sud-est, à l'ouest et au nord du village, occupent plus de la moitié du territoire communal.

De façon générale, le potentiel agronomique des sols est faible. Les potentialités productives les plus élevées étant localisées sur :

- La plaine vallonnée viticole de l'Estagnol et de Montdomergue ;
- Le long du Coulazou, du piémont viticole, en contrebas du massif boisé de Viols-le-Fort, à la plaine agricole des Fontanilles ;
- Les coteaux viticoles autour du Mas de Védas.

L'espace agricole (441 ha) représente plus du tiers (36,1 %) de la surface communale : 7,7 % de cet espace est en friche, 82,6 % concernent l'élevage et des zones de pâtures ou de fourrages, 6,5 % concernent la viticulture, 2,1 % les grandes cultures céréalières, 0,7 % l'arboriculture, les 0,4 % restant étant occupés par des activités diverses comme l'apiculture, l'aviculture, l'élevage de volailles ou les loisirs équestres.

Aujourd'hui, cet espace, sous pression foncière, est menacé par l'étalement urbain le long des principaux axes routiers. La proximité avec les secteurs urbanisés est propice aux conflits d'usages et impose une adaptation parfois contraignante des pratiques agricoles (grillages contre le vol, modification des horaires de passages des machineries agricoles, précaution dans l'usage de produits phytosanitaires ...).

Le réseau hydrographique est composé du ruisseau Coulazou et de deux de ses affluents, les ruisseaux de la Prade et du Valladas, ainsi que de plusieurs cours d'eau intermittents qui s'écoulent parfois dans les collines au sud de la commune. Ces ruisseaux, quasiment à sec pendant plusieurs mois de l'année, peuvent se transformer en torrents au cours des épisodes orageux. Bien que la commune ne possède pas de plan de prévention des risques d'inondation (PPRi), ce réseau hydrographique étant relativement dense, certaines zones sont toutefois soumises au **risque d'inondation** (cf. dossier PLU, Annexes, pièce 4.7).

Par ailleurs, la commune possède un petit patrimoine vernaculaire comme l'église du bourg, datant du 19<sup>ème</sup> siècle, l'ancienne fontaine, le lavoir communal, le monument aux morts érigé en 1920, la croix de la Gardie, la croix de Mission, les vestiges de la Tour d'Arthus ou le chêne de Vedas.

### 1.1.3. Contexte concernant les territoires urbanisés

L'urbanisation ayant été contrainte par la présence d'une faille départageant des terrains du Tertiaire au nord et du Jurassique au sud, le village de Saint Paul s'est développé sous la forme d'un village-rue autour de la route départementale RD619 (ex RN109). Par ailleurs, la commune est traversée et desservie par l'A750, axe autoroutier reliant l'agglomération montpelliéraine à l'autoroute A75 au niveau de Clermont-l'Hérault. Le hameau de Valmalle, situé à environ 3 kilomètres du centre-ville, est relié à ce dernier par la RD111E1.

Le noyau historique du village s'est implanté, sur la route de Lodève à Montpellier, autour de son église et de sa mairie. Saint-Paul-et-Valmalle est devenu une petite paroisse à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle. Aujourd'hui, l'espace bâti a conservé une certaine compacité autour de son centre ancien. Bien que le mitage de l'espace rural et naturel reste faible, l'urbanisation plus récente s'est faite :

- soit sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements, résidences) garantissant une urbanisation « ordonnée », mais souvent tournée sur elle-même, sans vraiment tenir compte de l'existant (absence de hiérarchisation des voies, peu de lisibilité urbaine, monofonctionnalité, forme urbaine répétitive....) ;
- soit sous forme d'une urbanisation au coup par coup, désordonnée, sans prise en compte de l'espace public et des accès (servitudes de passage, impasses, création d'enclaves...).

La proximité immédiate de l'agglomération Montpelliéraine et d'un échangeur de l'autoroute A750, fait porter une forte pression de développement sur la commune. Une analyse, réalisée à l'aide de photographies aériennes, met en évidence une progression des surfaces urbanisées de plus de 8,9 hectares entre 2005 et 2018, représentant une moyenne annuelle de près de 0,7 hectare. En 2017, la superficie des dents-creuses était estimée à 5,76 hectares dont 2,3 en lotissements récents (en cours de commercialisation) et 3,46 hors lotissements. Ces parcelles représenteraient aujourd'hui un potentiel de 56 à 62 nouveaux logements. Des extensions au nord du centre historique ont été menées, renforçant la compacité de l'enveloppe urbaine du village. Le comblement de dents-creuses a été amorcé.

### ➤ **Habitat**

Le parc de logements a plus que quadruplé entre 1968 et 2016, suivant plus ou moins la tendance du développement démographique. Le nombre de résidences est ainsi passé de 116 en 1968 à 499 en 2016 (réf. INSEE). La densité brute moyenne est de 11 logements par hectare, ce qui est très inférieur aux recommandations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Hérault qui préconise une densité brute de 20 logements à l'hectare, soit 30 logements/ha en densité nette hors équipements et espaces publics.

En 2016, le taux de résidences principales était d'environ 90 %, celui des résidences secondaires de seulement 4 %, et celui des logements vacants de près de 6 %. Les appartements étaient peu nombreux, 86 % du parc étant représenté par des maisons. Par ailleurs, 67 % des ménages étaient propriétaires de leur logement et près de 30 % étaient locataires. La part de logements sociaux est faible, voire inexistante.

### ➤ **Transport et mobilité**

Tout le réseau viaire secondaire de Saint-Paul-et-Valmalle s'est structuré autour de la RD619. Les principales difficultés rencontrées concernent le manque de liaisons inter-quartiers, ainsi que l'étroitesse des voies et de la chaussée de certains axes, tels le chemin de la Mine ou le chemin de Camp d'Ariès. Le développement urbain de ces secteurs compliquerait de façon substantielle les conditions de circulation et pourrait augmenter notablement les risques d'accidents.

Par ailleurs, le village est très faiblement équipé en infrastructures de mobilités douces. Il



n'existe aucune piste cyclable, ni équipement de stationnement pour les vélos. La traversée du bourg n'est pas systématiquement dotée de trottoirs ou alors ces derniers sont anciens et inadaptés à la déambulation piétonne. La structure en avenue de la RD619 et la forte présence de véhicules en stationnement rendent le centre inhospitalier et dangereux pour les piétons et pour les cyclistes qui doivent circuler sur la route et n'ont jamais de voies dédiées.

### ➤ **Espaces publics**

Saint-Paul-et-Valmalle possède assez peu d'espaces publics. La plupart sont utilisés comme parkings. On y trouve deux espaces verts : le premier, situé aux abords de l'école Suzanne Saint-Julien, a vocation d'aire de jeux pour les enfants ; le second, le long de la RD111E1, est en relatif état d'abandon. Deux bancs en métal sont disposés dans de petits carrés de verdure, le long du chemin des Amandiers et du chemin de l'Ancienne Voie Ferrée.

## **1.1.4. Contexte socio-économique**

Comparé à la moyenne nationale, Saint-Paul-et-Valmalle possède une population assez jeune. En effet, avec 1 102 habitants répertoriés en 2016, on compterait environ 20,8 % de moins de 15 ans (contre 17,9 % pour la moyenne nationale), 66,6 % de 15 - 64 ans (63,3 % pour la moyenne nationale), et 12,6 % de plus de 64 ans (18,8 % pour la moyenne nationale). On note toutefois, depuis quelques années, une forte augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans qui serait passé de 153 (soit 14,6 %) en 2011 à 230 (soit 20,8 %) en 2016 (Source INSEE).

Parmi les 734 habitants de la tranche de 15 à 64 ans, on compte 75,8 % d'actifs (64,4 % pour ceux ayant un emploi et 11,4 % pour ceux étant au chômage), 10,4 % d'élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés, 8,8 % de retraités ou préretraités, et 5 % d'inactifs. Des 479 actifs ayant un emploi, 78,9 % étaient salariés, pour la plupart en contrat à durée indéterminé (CDI) ou comme titulaires de la fonction publique.

Bénéficiant du pôle d'activités de Montarnaud et de la zone d'emploi de l'aire urbaine montpelliéraine, la commune de Saint-Paul-et-Valmalle dispose d'une dynamique économique proportionnée à sa taille. Le nombre d'entreprises, créées chaque année depuis 2009, serait constamment supérieur à 12. En 2017, 114 entreprises étaient recensées à Saint-Paul-et-Valmalle. Il s'agissait notamment d'entreprises de commerce, transport, hébergement ou restauration (25,4 %, soit 29 unités), d'entreprises de service aux entreprises (28,1 %, soit 32 unités), de sociétés de construction (20,2 %, soit 23 unités), d'entreprises de service aux particuliers (19,3 %, soit 22 unités) et de quelques industries (7,0 %, soit 8 unités). Depuis plusieurs années, c'est le secteur du commerce, transport, hébergement ou restauration et celui de service aux entreprises qui enregistrent le plus grand nombre de créations de nouvelles entreprises.

Les établissements actifs sont de petite taille : 82,8 % d'entre eux n'ont aucun salarié, 16,4 % ont entre 1 et 9 salariés, 0,8 % ont entre 10 et 19 salariés. Aucun établissement n'a plus de 19 salariés. La commune accueillait ainsi 160 emplois dont 104 postes salariés. Parmi ces postes salariés recensés, 73,8 % concernaient des activités présentes, mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes, et 26,2 % concernaient des

activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Une forte diminution du nombre d'exploitations agricoles a été observée sur la commune depuis l'année 2000. En 2018, dix exploitations ont été identifiées, dont 4 ayant une activité sur Saint-Paul-et-Valmalle, mais dont le siège est situé sur une autre commune (Montarnaud, Murviel-lès-Montpellier). Le nombre d'emplois équivalents temps-plein correspondant à cette activité serait ainsi passé de 9 en 2000 à 5 en 2018. Les besoins des exploitants, identifiés par la chambre d'agriculture de l'Hérault, concernent en particulier la construction de : deux bergeries, plusieurs serres, deux hangars, deux locaux de transformation, un point de vente et deux habitations.

### 1.1.5. Biodiversité et milieux naturels

La commune de Saint-Paul-et-Valmalle possède une richesse environnementale importante. Sa quasi-totalité est située en site Natura 2000 incluant la **zone de protection spéciale (ZPS) Natura 2000 - FR9112037 - directive oiseaux « Garrigue de la Mourre et d'Aumelas »** et la **zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000 – FR9101393 - directive habitats « Montagne de la Mourre et Causse d'Aumelas »**. Elle est par ailleurs concernée par **deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1** : « Contreforts septentrionaux du Causse d'Aumelas » et « Garrigue du Mas Dieu », et **deux ZNIEFF de type 2** : « Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais » et « Causse d'Aumelas et Montagne de la Mourre ». La commune, dans sa totalité est concernée par des **Plans Nationaux d'Action** en faveur des espèces (faune ou flore) menacées et de leur habitat. Plusieurs éléments de la **Trame verte et bleue** y sont identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dans le but d'assurer une continuité écologique terrestre et aquatique.

#### ➤ Sites Natura 2000

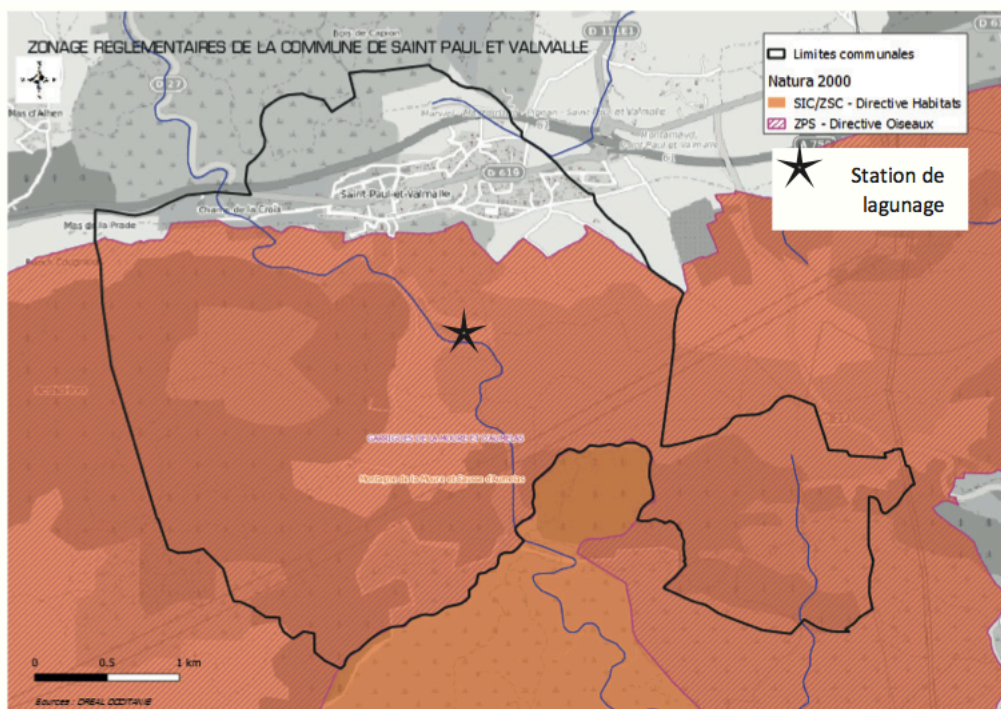
Initié par l'Europe suite à deux directives « Oiseaux » et « Habitats Faune, Flore » (directive 92/43/CEE du 21 mai 1992), le réseau Natura 2000 vise le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable, tout en prenant en compte les exigences économiques et sociales du territoire. La localisation du site Natura 2000 sur la commune de Saint-Paul-et-Valmalle, est représentée sur la figure 1.

**Natura 2000 - FR9112037 - directive oiseaux « Garrigue de la Mourre et d'Aumelas »**  
**La Zone de Protection Spéciale (ZPS)** abrite un couple nicheur d'Aigles de Bonelli. Ce site est aussi important pour l'aigle royal, comme zone d'alimentation des individus erratiques et d'un couple nicheur à proximité. Parmi les 29 autres espèces de l'annexe 1 de la Directive Oiseaux que l'on rencontre sur ce territoire, le bruant ortolan, le pipit rousseline, la fauvette pitchou, le busard cendré et le circaète Jean-le-Blanc ont des effectifs significatifs. La ZPS correspond à un vaste espace de garrigues encore relativement peu aménagé, à l'ouest de l'agglomération montpelliéraine. Elle se caractérise par une activité pastorale en régression et des incendies de moins en moins fréquents, permettant à la forêt de chênes verts de gagner du terrain, au détriment des espaces ouverts. Le site fait l'objet d'une fréquentation croissante et d'un développement des activités de pleine nature. Par ailleurs, l'augmentation de la

population se traduit par une pression d'urbanisation croissante qui menace ces espèces protégées.

### **Natura 2000 – FR9101393 - directive habitats « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas »**

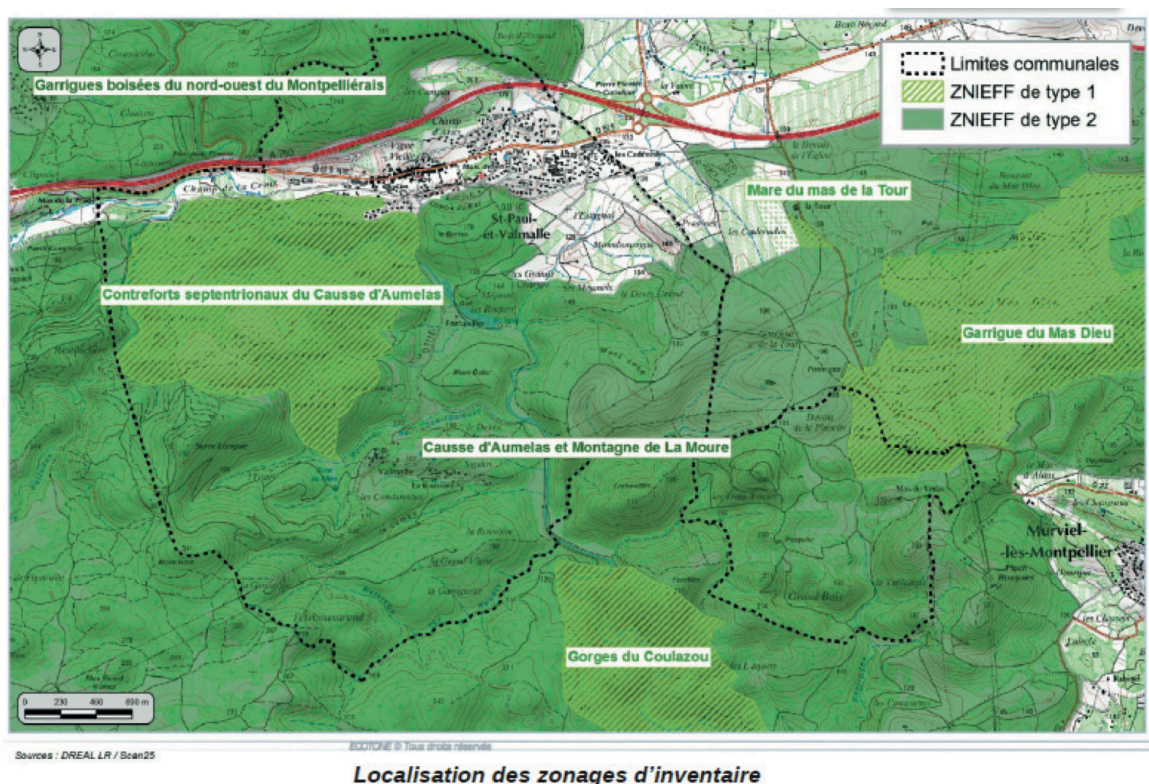
**La Zone spéciale de conservation (ZSC)** concerne une vaste étendue représentant bien les pelouses méditerranéennes à Brachypode rameux (*Brachypodium retusum*), en bon état, en raison notamment d'une pratique pastorale encore active. Elle présente également des milieux boisés (chênaie verte et blanche) et des milieux très ponctuels (mares, ruisseaux) appartenant au Preslion (habitat prioritaire). Par ailleurs, six espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire sont présentes sur ce site. La proximité immédiate de l'agglomération de Montpellier, en plein développement, et le risque d'abandon des pratiques pastorales traditionnelles constituent les menaces les plus importantes sur la conservation des équilibres naturels de ce vaste ensemble.



**Figure 1 :** Localisation des sites Natura 2000 ZPS directive oiseaux et ZSC directive habitats par rapport à la commune de Saint-Paul-et-Valmalle (Source : DREAL Occitanie)

#### ➤ **Zonages d'inventaire**

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est un inventaire scientifique national regroupant des éléments naturels rares ou menacés. Ces zones sont classées en deux catégories : les ZNIEFF de type 1 contenant des espèces ou au moins un type d'habitat naturel de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne, et les ZNIEFF de type 2 comprenant des ensembles naturels riches et peu modifiés ayant des potentialités biologiques importantes. La majeure partie de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle est concernée par ces zonages représentés sur la figure 2.



**Figure 2 :** Localisation des zonages d'inventaire (ZNIEFF) par rapport à la commune de Saint-Paul-et-Valmalle (source DREAL)

### **ZNIEFF de type 1 « Contreforts septentrionaux du Causse d'Aumelas »**

Huit espèces végétales déterminantes sont recensées sur ce site : *Crucianella latifolia*, *Erodium foetidum*, *Gagea granatelli*, *Gagea pratensis*, *Mentha cervina*, *Potamogeton coloratus*, *Sternbergia colchiciflora*, *Thymelaea passerina subsp. pubescens*, *Euphorbia chamaesyce subsp. chamaesyce*. Pour les espèces inféodées à l'atmosphère fraîche et aux milieux aquatiques, la bonne qualité des eaux et le bon fonctionnement hydrologique du ruisseau du Coulazou sont essentiels.

### **ZNIEFF de type 1 « Garrigues du Mas Dieu »**

Ce site Garrigues du Mas Dieu héberge des pelouses méditerranéennes, entretenues par pâturage extensif. Treize espèces déterminantes pour la désignation des ZNIEFF y sont recensées : une espèce d'insecte (*Magicienne dentelée*), quatre d'oiseaux (*Pipit rousseline*, *Oedicnème criard*, *Rollier d'Europe*, *Traquet oreillard*) et huit de plantes (*Adonis annua*, *Galium tricorntum*, *Inula helenioides*, *Medicago secundiflora*, *Ononis viscosa subsp. breviflora*, *Teucrium polium subsp. clapae*, *Thymelaea passerina subsp. pubescens*, *Thymus embergeri*).

### **ZNIEFF de type 2 « Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais »**

Cette zone accueille 36 espèces déterminantes, incluant deux espèces d'oiseaux (*Grand-duc d'Europe*, *Circaète-Jean-le-Blanc*), quatre d'hexapodes (*Euphydrias aurinia*, *Saga pedo*, *Zerynthia polyxena*, *Zerynthia rumina*), une de batraciens reptiles (*Triton marbré*), une de crustacés branchiopodes (*Chirocéphale diaphane*) et 28 espèces végétales de type équisétophyte.

## **ZNIEFF de type 2 « Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure »**

Cette zone accueille 51 espèces déterminantes : deux d'amphibiens (*Pélobate cultripède* et *Triton marbré*), une de reptile (*Lézard ocellé*), douze d'oiseaux (*Pipit rousseline*, *Grand-duc d'Europe*, *OEdicnème criard*, *Huppe fasciée*, *Circaète-Jean-le-Blanc*, *Busard cendré*, *Bruant ortolan*, *Pie-grièche méridionale*, *Pie-grièche à poitrine rose*, *Pie-grièche à tête rousse*, *Traquet oreillard* et *Fauvette à lunettes*), et trente-cinq espèces végétales.

### ➤ **Plans nationaux d'actions (PNA)**

Les plans nationaux d'actions sont des outils stratégiques opérationnels qui visent à assurer la conservation ou le rétablissement dans un état de conservation favorable d'espèces de faune et de flore sauvages menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier. La commune de Saint-Paul-et-Valmalle est concernée par les PNA suivants : *Aigle Royal*, *Aigle de Bonelli*, *Faucon Crécerellette*, *Lézard Ocellé*, *Odonate (libellules et demoiselles)*, *Pie Grièche Méridionale* et *Pie Grièche à tête rousse*. Les principales menaces pour la survie de ces espèces sont les lignes électriques, la régression du pastoralisme, l'aménagement des espaces naturels et le développement de l'urbanisation (artificialisation des sols, fermeture des milieux ouverts, dérangements aux abords de la zone de nidification, perte de territoires de chasse), la pollution, les pesticides, les persécutions (tirs, piégeages, empoisonnements)...

### ➤ **Continuités écologiques : la Trame verte et bleue**

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces, et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national, à l'exception du milieu marin.

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L371-1 et R371-19 du code de l'environnement). Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus peuvent se disperser ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations. Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leurs cycles de vie. Ces corridors peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) identifie plusieurs éléments de la Trame verte et bleue sur la commune de Saint-Paul-et-Valmalle :

- Une grande partie du territoire constitue un réservoir de biodiversité de la Trame verte, correspondant au site Natura 2000 de la Montagne de la Moure et du Causse d'Aumelas ;
- La bordure nord de ce réservoir de biodiversité est identifiée comme un corridor écologique de la Trame verte ;

- Le ruisseau du Coulazou et le ruisseau de Révirades sont identifiés comme des corridors écologiques de la Trame bleue.

### ➤ **Cours d'eau classés au titre de la loi L.432-6 du code de l'environnement**

La commune est concernée par la continuité écologique qui doit être assurée avec le Lez et la Mosson, des cours d'eau en très bon état écologique, classés en liste 1 par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée, car identifiés comme jouant un rôle de réservoir biologique et nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins.

L'objectif de ce classement est de contribuer à la non dégradation des milieux aquatiques. Ainsi, sur les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau figurant dans cette liste, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf. article R214-109 du code de l'environnement) ou s'ils affectent substantiellement l'hydrologie des cours d'eau, à savoir la quantité, la variabilité, la saisonnalité des débits et la vitesse des écoulements. Entrent dans cette catégorie, les ouvrages qui ne laissent à leur aval immédiat que le débit minimum biologique prévu à l'article L214-18, une majeure partie de l'année.

## **1.1.6. Les ressources naturelles et leur gestion**

### ➤ **La ressource en eau**

Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et in fine, avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, pour la période 2016-2021, fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durables des ressources en eau. Il s'appuie sur neuf grandes orientations principales : - Adaptation au changement climatique, - Prévention, - Non dégradation, - Enjeux économiques et sociaux, - Gestion locale et aménagement du territoire, - Lutte contre les pollutions, - Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides, - Equilibre quantitatif, - Gestion des inondations.

Les zonages réglementaires établis par le SDAGE Rhône-Méditerranée ont classés le territoire communal en tant que **Zone Sensible à l'Eutrophisation**, conséquence d'un enrichissement excessif en nutriments (azote, phosphore) conduisant à des développements végétaux anormaux. Les causes anthropiques majeures de ce phénomène sont associées à la pollution domestique et la pollution agricole. Des mesures doivent donc être mises en œuvre pour limiter la pollution diffuse par les pesticides au niveau du ruisseau du Coulazou et de La Mosson.

Le SAGE est un outil élaboré localement, issu de la concertation, pour organiser et planifier la gestion de l'eau, dans un bassin versant, à un horizon de 10 ans. Il a une portée juridique renforcée qui s'exprime notamment par l'instauration d'une sanction pénale en cas de non-respect des règles qu'il édicte (Code de l'environnement, article L216-3). La commune de

Saint-Paul-et-Valmalle est concernée par le SAGE Lez, Mosson, Etangs Palavasiens, porté par le Syndicat du Bassin du Lez (SYBLE), et dont la version révisée a été approuvée par Arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2015 et porte une stratégie de gestion qui s'oriente autour de 4 grandes orientations principales : - Préserver ou améliorer les ressources en eau, - Réduire le risque inondation, - Préserver ou restaurer les milieux aquatiques, les zones humides et leurs écosystèmes, - Améliorer l'information et la formation, développer l'action concertée.

### ➤ **L'alimentation en eau potable**

Depuis le 1er janvier 2018, la commune a transféré la compétence « Eau Potable » à la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault. Par délégation de service public intercommunal, jusqu'au 31 décembre 2024, la gestion de l'eau potable est assurée par la SAUR, Services de distribution des eaux situé à Saint-Gély-du-Fesc (34980).

Le réseau est alimenté par le biais de cinq sites de production et de distribution. Saint-Paul-et-Valmalle est rattachée à l'unité de distribution du Boulidou, zone assez vulnérable du fait de la présence de fissures et de karstification. Mais les unités de distribution étant interconnectées, l'adéquation besoin/ressource s'établit à l'échelle des cinq unités de distribution et de toutes les communes qu'elles desservent. Les prélèvements effectués par l'Agence régionale de Santé (ARS) Occitanie en 2019 révèlent une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur vis-à-vis des normes bactériologiques et physico-chimiques.

À Saint-Paul-et-Valmalle, le réseau de distribution, de près de 12,5 km, se compose de 11,7 km de canalisations en fonte et 0,8 km de canalisations en PVC. L'eau est directement acheminée par deux conduites de distribution depuis les réservoirs du Puech (1 000 m<sup>3</sup>) et du château de Montarnaud (300 m<sup>3</sup>). Un surpresseur permet d'alimenter en eau le hameau de Valmalle. Aucun dysfonctionnement n'a été signalé sur le réseau de distribution, toutefois l'existence de nombreuses « impasses hydrauliques », occasionnant des pertes de pression ou des surpressions, est susceptible d'entraîner la formation de fuites.

Le volume d'eau potable facturé à la commune en 2017 était de 65 109 m<sup>3</sup>. La consommation par abonné serait progressivement passée de 203 m<sup>3</sup>/an en 2005 à 117 m<sup>3</sup>/an en 2016. L'implantation des compteurs ne permet cependant pas de distinguer les consommations propres à Saint-Paul-et-Valmalle de celles de Montarnaud.

### **1.1.7. Pollutions, nuisances et risques naturels ou technologiques**

La collecte et le traitement des ordures ménagères (collecte sélective des déchets, tri pour le recyclage) font l'objet d'une gestion intercommunale à partir d'une déchetterie située à proximité.

La base de données sur les sites et sols pollués (BASOL), développée sous l'égide du Ministère de l'Écologie, ne recense aucun site ou sol pollué sur Saint-Paul-et-Valmalle.

La pollution lumineuse, générée essentiellement au niveau du centre village, engendre une incidence localisée et jugée restreinte pour les espèces nocturnes.

Aucune carrière n'est actuellement en activité sur le territoire communal.

### ➤ **Assainissement des eaux usées**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la commune a transféré la compétence Assainissement à la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault qui assure en régie la collecte et le traitement des eaux usées.

Les zones urbaines de Saint-Paul-et-Valmalle sont couvertes par l'assainissement collectif. Les secteurs à urbaniser (zones 1-AU) de Laziols et Champs d'Ariès sont situées à proximité du réseau existant alors que celui de La Mine n'est pas directement desservi. De leur côté, le hameau de Valmalle et le lotissement de loisirs de La Rouvière sont concernés par l'assainissement individuel.

Une station d'épuration, implantée dans le secteur « Les Roques », entre le village et le hameau de Valmalle, le long du Coulazou et de la RD111E1, traite les effluents du village de Saint-Paul-et-Valmalle et ceux du Parc d'activités économiques PAE « La Tour » de Montarnaud. Avec une charge entrante de 680 équivalent-habitants (EH) enregistré en 2017, et une moyenne annuelle de 732 EH enregistrée sur la période 2011 – 2017, la capacité nominale de cette station (1 600 EH/an) est jugée suffisante pour permettre la mise en œuvre du projet communal exprimé dans le PADD et, plus largement, au travers de l'ensemble des pièces et règles que le PLU se fixe pour l'horizon 2030.

Aujourd'hui, le réseau public d'assainissement présente de nombreuses « impasses hydrauliques » qui peuvent être sources de désordre et de perte d'efficacité, notamment dans les quartiers résidentiels pavillonnaires tels que Las Cadenedes, La Mine, La Tour d'Arthus et Vignes Vieilles. Le poste de relevage du quartier de l'Estagnol, en limite communale est avec Montarnaud et le PAE « La Tour », a atteint sa limite de capacité et connaît des engorgements et des dysfonctionnements réguliers lors d'épisodes pluvieux. Tout projet d'urbanisation nouvelle ou de densification sur ce quartier, y compris sur le secteur de Las Cadenedes sera bloqué en l'absence de travaux de remise en état.

### ➤ **Assainissement pluvial et risques d'inondation**

La commune de Saint-Paul-et-Valmalle présente un réseau hydrographique dense. Elle est rattachée aux bassins versants de La Mosson et du Coulazou, et à seize sous-bassins versants identifiés (voir figure 3).

Le drainage du secteur se fait vers les deux bassins versants, essentiellement au moyen des canalisations et de fossés à ciel ouvert ou caniveaux dont les exutoires finaux sont le ruisseau du Coulazou et le ruisseau des Mages (in fine La Mosson).

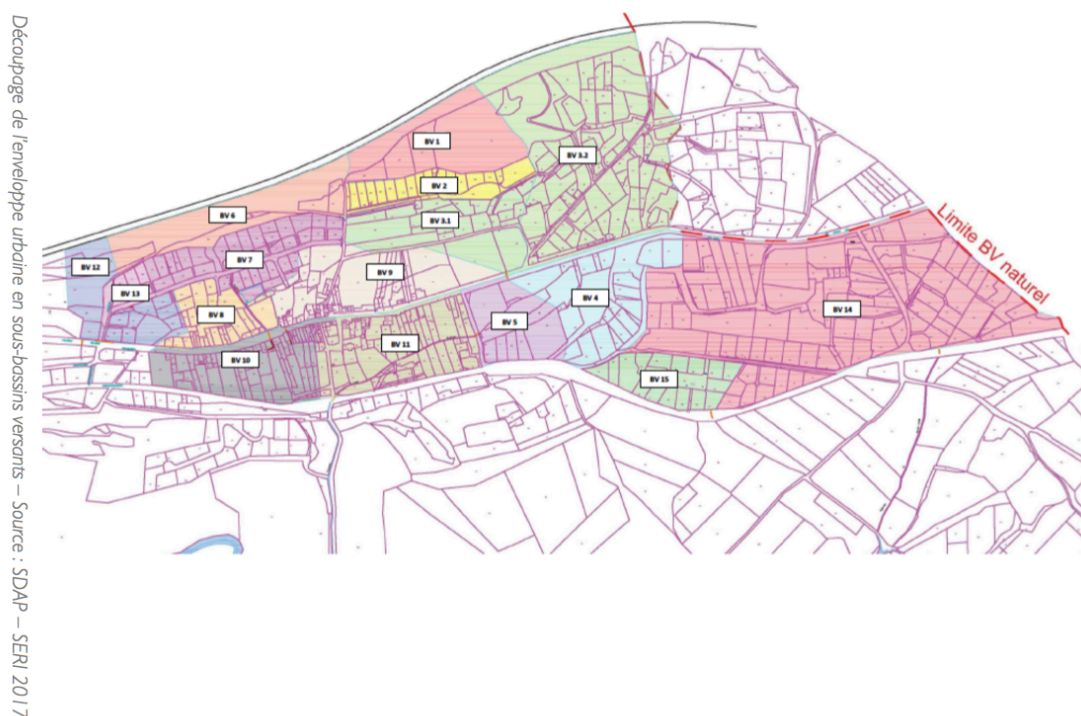
Globalement, le réseau d'assainissement pluvial est dimensionné pour un événement pluvieux de période de retour proche de cinq ans. Lorsqu'il est saturé, les pluies génèrent un ruissellement de surface selon les pentes, en suivant le plus souvent le tracé des rues et des fossés à ciel ouvert qui bordent les routes et les chemins. Ainsi, la commune présente des secteurs particulièrement exposés au risque inondation par ruissellement, notamment au niveau des ouvrages de traversée sous la RD619 et sous le chemin de l'Ancienne voie ferrée.



Plusieurs types de désordres, sources d'inondations, ont été identifiés :

- Certains fossés ne favorisant pas l'hydraulicité du fait de leur mauvais entretien ou de leur configuration (notamment le fossé ceinturant la parcelle B583 située à l'embranchement entre le chemin de Maurin et la RD619 - avenue de la Mer) ;
- Urbanisation faite de manière éparse et sans réflexion globale vis-à-vis de la gestion pluviale, comme c'est le cas par exemple des parcelles A191 et A456, situées à l'ouest de la cave coopérative (chemin de la Tour d'Arthus), qui sont ceinturées par des murs de propriétés engendrant une stagnation des eaux pluviales impossible à évacuer ;
- Imperméabilisation des sols par l'urbanisation et la modification des pratiques agricoles ;
- Débit et capacité du réseau insuffisants en cas d'événement dont la période de retour est supérieure à cinq ans.

Bien que Saint-Paul-et-Valmalle ne soit pas concerné par un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), une analyse hydraulique, réalisée dans le cadre du POS en 2001, a permis d'identifier une **zone inondable « Rouge », le long du Coulazou.**



**Figure 3** : Découpage de l'enveloppe urbaine en sous-bassins versants (Source : SDAP – SERI 2017)

### ➤ Plans Climat Energie, lutte contre le changement climatique

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un cadre volontaire pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES) jugées responsables du changement climatique. Ses objectifs, définis par la réglementation, sont l'atteinte du fameux « 3 fois 20 » d'ici 2020 : réduire de 20 % la consommation énergétique, réduire de 20 % les émissions de GES par rapport à leur niveau de 1990, porter à 20 % la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie.

Les émissions annuelles de GES sur le territoire du Pays Cœur d'Hérault s'élèvent à 740 500 t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub> (tonnes équivalent CO<sub>2</sub>), soit environ 10,6 t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub> par habitant et par an ; ce qui est beaucoup plus que la moyenne départementale de 4,4 t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub> ou que la moyenne nationale voisine de 6,2 t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub> (Source PCET Hérault). Dans le but d'atteindre des objectifs réglementaires, le PCET Pays Cœur d'Hérault préconise de développer trois axes prioritaires dans le domaine de la consommation énergétique :

- La sobriété : pour un même confort de vie, ne pas gaspiller l'énergie et les ressources limitées, ...
- L'efficacité : réduire les besoins en énergie pour le chauffage des logements (isolation des bâtiments, ...) et les besoins de déplacements en voiture individuelle (covoiturage, transports en commun, modes de déplacement doux ...), ...
- L'indépendance énergétique : réduire la part des énergies fossiles dans la consommation d'énergie du territoire en développant l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, biomasse...).

En conformité avec les dispositions de la Loi Grenelle 2, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie Languedoc-Roussillon (SRCAE-LR) est une contribution à la « feuille de route » pour la transition énergétique qui prévoit, entre autres choses, de multiplier par trois la production d'énergies renouvelables entre 2005 et 2020 pour atteindre 29 % de la consommation finale d'énergie.

### ➤ **La qualité de l'air**

Le territoire se caractérise par une faible présence d'entreprises polluantes. Bien que situé à proximité de l'A750, il se trouve pour l'essentiel dans un environnement rural et aéré, propice à l'évacuation des émissions polluantes des véhicules à moteur.

A l'échelle territoriale, la qualité de l'air est suivie par l'association « Air Languedoc Roussillon ». Il n'existe pas de point de mesure permanent sur la commune de Saint-Paul-et-Valmalle. La station de mesure fixe la plus proche se situe à Saint-Gély-du-Fesc à plus de 30 kilomètres.

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent, quant à eux, prendre en compte, les Plans Climat, Air, Energie Territoriaux (PCAET) qui ont entre autres objectifs celui d'une baisse notable des émissions de tous les polluants atmosphériques.

Face aux **risques du Radon**, la commune est classée en catégorie 2, comme toutes les communes localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles, mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert de radon vers les bâtiments. Le radon est un gaz radioactif naturel, reconnu cancérigène, qui diffuse dans les sols et peut alors pénétrer dans les habitations principalement en raison d'un manque d'étanchéité (fissures, canalisations,...). La gestion de ce risque est inscrite dans la Directive européenne Euratom 2013/59/UE.

Sur le territoire de la commune, l'air ambiant est chargé de **pollens allergisants**, principalement entre le mois de février et la fin du mois de septembre (période de floraison de la végétation). Les risques les plus élevés concernent les pollens de graminées sur la période mai - juillet, ceux du bouleau, du chêne et du platane pendant le mois d'avril et ceux du

cyprès en février. Le site pollens.fr recense les périodes où les risques liés aux différents types de pollens sont élevés sur la ville de Montpellier, située à moins d'une quinzaine de kilomètres.

**Les nuisances olfactives** sont prises en compte dans la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (article L220-2 du code de l'Environnement). De plus, la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) fixe des règles concernant les débits d'odeurs dans les zones industrielles. Néanmoins, aucun seuil olfactif pour l'air ambiant extérieur n'existe dans la réglementation.

Les nuisances olfactives sur la commune sont surtout localisées autour de la station d'épuration des eaux usées, éloignée des habitations. Les traitements phytosanitaires agricoles peuvent également engendrer une gêne ponctuelle et temporaire en période de traitement et par vent défavorable. Il convient donc de respecter les distances entre les exploitations agricoles et les habitations et immeubles occupés par des tiers (article L111-3 du Code rural). Il est ainsi nécessaire de préserver, dans le cadre d'une future zone à urbaniser, une distance minimale de 100 mètres avec ces établissements polluants.

#### ➤ **Nuisances sonores**

A Saint-Paul-et-Valmalle, où l'autoroute A750, principale infrastructure bruyante du territoire, est classée au niveau 2 (2ème niveau de nuisance le plus fort en matière de nuisances sonores) par la DDTM de l'Hérault, des prescriptions pour l'isolement acoustique des constructions, s'appliquent jusqu'à 250 mètres de son axe.

#### ➤ **Risque d'incendie**

La commune est concernée par le risque « Feu de forêt ». Se trouvant dans une **zone à risque d'incendie fort**, elle est soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et au maintien en état débroussaillé au titre du code forestier (Arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, voir dossier PLU, Annexes, pièce 4.3).

Les constructions de toute nature, situées à moins de 200 mètres des boisements ou des espaces naturels sensibles, sont soumises à ces obligations qui sont précisées aux articles L 322-3 et suivants du Code Forestier :

- en zones urbaines : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire ;
- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres autour de leurs voies d'accès.

L'arrêté préfectoral en date du 13 avril 2004 (modifié le 07/03/2005) précise les obligations réglementaires dans ce domaine.

Le réseau incendie a une capacité de 100 m<sup>3</sup>. De nombreux poteaux incendie ont été installés. Si l'on suppose un rayon d'action efficace de 200 mètres, la totalité de la partie actuellement urbanisée de la commune est globalement bien couverte. Dans l'hypothèse d'un rayon d'action de seulement 150 mètres, les secteurs de La Mine, Las Cadenedes et Champ de Croix pourraient être insuffisamment protégés.

Le Mas de Pance est couvert par le réseau incendie, mais le hameau de Valmalle ne serait

couvert, ni par le réseau, ni par un autre mode de défense. La Rouvière n'est pas couverte par le réseau incendie, mais des mesures de protection ont été mises en œuvre, lors du dépôt du permis d'aménager accordé en 2008. La défense incendie y est assurée de manière collective à partir de la piscine située à l'entrée du lotissement (bassin de 80 m<sup>3</sup>), d'une citerne installée en amont du lotissement et d'une réserve sous forme de bache, installée au cœur du lotissement.

En zone rurale, la commune est traversée par trois voies de défense des forêts contre l'incendie (pistes DFCI).

### ➤ **Autres risques naturels et technologiques**

**Le risque mouvement de terrain**, lié au gonflement et au retrait d'argiles pouvant générer de sérieux dégâts sur l'habitat (fissures, distorsion des portes et fenêtres, rupture de canalisations enterrées...) est un aléa faible à moyen sur la commune de Saint-Paul-et-Valmalle.

Au regard du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, la commune est située en **zone de sismicité 2** (risque faible).

Du fait de la présence de l'autoroute A750 sur son territoire, la commune est concernée par les **risques associés au transport de matières dangereuses** (explosion, incendie, dispersion de nuages toxiques, pollution du sol et /ou de l'eau...). Sur le territoire national, ce type de transport est règlementé par l'arrêté du 29 mai 2009, modifié par l'arrêté du 1er juillet 2015 (paru au J.O. du 3 juillet 2015).

La base nationale des installations classées ne recense aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, en fonctionnement sur la commune.

## **1.2. Objectifs et choix du projet de PLU (synthèse)**

La commune de Saint-Paul-et-Valmalle faisant partie des Pays Cœur d'Hérault, son PLU devra se mettre en conformité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) en cours d'élaboration et dont l'approbation est attendue pour 2020/2021. Le SCoT est un document de planification stratégique à long terme, à l'échelle intercommunale, créé par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles. Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique... Il doit respecter les principes du développement durable :

- équilibre entre le développement urbain, l'aménagement commercial, le développement de l'espace rural, et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- respect de l'environnement, comme les corridors écologiques.

### **1.2.1. La concertation**

En vue de l'élaboration de son nouveau document d'urbanisme, la municipalité a conduit des études de diagnostic territorial et de prospective conduisant à définir un projet cohérent et solidaire. Par délibération du 24 février 2015 (voir annexe 7.1) le Conseil municipal a prescrit la révision de son Plan d'occupation des sols (POS) et sa transformation en PLU, et défini, selon les prescriptions des articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation qu'il souhaitait mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de révision du PLU.

Un dossier de concertation et un registre destiné aux observations ont alors été mis à la disposition du public à compter de cette date et durant toute la procédure. La délibération a fait l'objet d'une publication par voie d'affichage sur le panneau d'information situé Place de la Mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, le 6 mars 2015, et par voie de presse dans le Midi Libre du 22 mars 2015. L'information a également été relayée dans un article du bulletin municipal du 24 février 2015. Un rappel a été publié dans le bulletin municipal de décembre 2018. Une réunion publique, annoncée par voie de presse le 7 mai 2019 dans le Midi Libre et par voie d'affichage sur les panneaux communaux, a été organisée le 14 mai 2019 à la salle polyvalente (voir annexe 7.4). Le bilan de la concertation a été présenté, discuté et approuvé par délibération du Conseil municipal, le 10 juillet 2019 (voir annexe 7.5).

L'ensemble des diagnostics, les débats menés au sein du Conseil municipal, en dates des 15 septembre 2016 et 6 février 2019, et les réflexions conduites dans le cadre de la concertation avec les habitants, ont conduit à l'établissement d'un projet de PLU qui a été soumis aux personnes publiques associées réunies en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle le 18 octobre 2016, le 7 mai 2019 et le 20 juin 2019. Le présent projet, soumis à enquête publique, se traduit d'une part, dans le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, et, d'autre part, dans les mesures et dispositions réglementaires mises en place pour atteindre les objectifs du PADD et ceux de préservation et de valorisation de l'environnement.

### **1.2.2. Le Projet d'aménagement et de développement durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce essentielle du PLU, il constitue l'expression du projet urbain communal pour les dix années à venir. Son contenu (article L151-5 du code de l'urbanisme) définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD, débattu le 06 février 2019 (voir annexe 7.3), prend en compte de quatre grandes

orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, associées à treize objectifs définis pour répondre aux enjeux identifiés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. La délibération a été transmise au préfet de l'Hérault et a fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Ces orientations et objectifs d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et respectent parfaitement les objectifs des lois SRU, Grenelle et ALUR. Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable en fixant des objectifs d'équilibre et de durabilité. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.

➤ **Orientation 1 : Valoriser le cadre de vie par la protection de l'environnement, du patrimoine et de l'agriculture**

**Objectif 1 :** Protéger et mettre en valeur les grandes entités naturelles et agricoles.

Il s'agit de considérer les espaces agricoles et naturels non plus comme un réservoir foncier pour le développement urbain, mais comme un patrimoine à valoriser, devant faire l'objet d'un projet au même titre que les espaces urbanisés, et dans une logique de vision d'ensemble. Saint-Paul-et-Valmalle est une commune au caractère rural. Le territoire est couvert essentiellement par des forêts, de la garrigue et des landes qu'il convient de préserver au maximum. Les secteurs à enjeux sont pour la plupart en zones Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Plans nationaux d'actions (PNA), continuité écologique... Il s'agit surtout de préserver tous ces espaces du risque de mitage à travers une réglementation conciliant activité agricole et préservation des perspectives paysagères, ainsi que de conforter l'aspect aggloméré du village et du hameau de Valmalle en privilégiant une urbanisation resserrée dans les dents creuses, la densification, et la réhabilitation des logements du centre ancien. La pression foncière et le risque d'abandon des pratiques pastorales traditionnelles constituent les menaces les plus importantes sur la conservation des équilibres naturels.

**Objectif 2 :** Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine architectural vernaculaire.

Le paysage urbain de Saint-Paul-et-Valmalle présente une grande diversité typologique, historique et architecturale. Le bâti vigneron est à conserver afin de valoriser l'identité et de contribuer à la vitalité du centre ancien. Certains édifices ou éléments architecturaux méritent d'être protégés et notamment l'ancienne fontaine, l'église, d'anciennes croix... L'objectif du PLU est de contenir l'urbanisation du site de La Rouvière, qui correspond à un lotissement touristique au cœur de la garrigue, impactant le paysage avec des constructions plus ou moins hétéroclites. Des mesures d'intégration paysagères et environnementales pourraient donc être instaurées sur ce secteur en fonction des traductions réglementaires retenues.

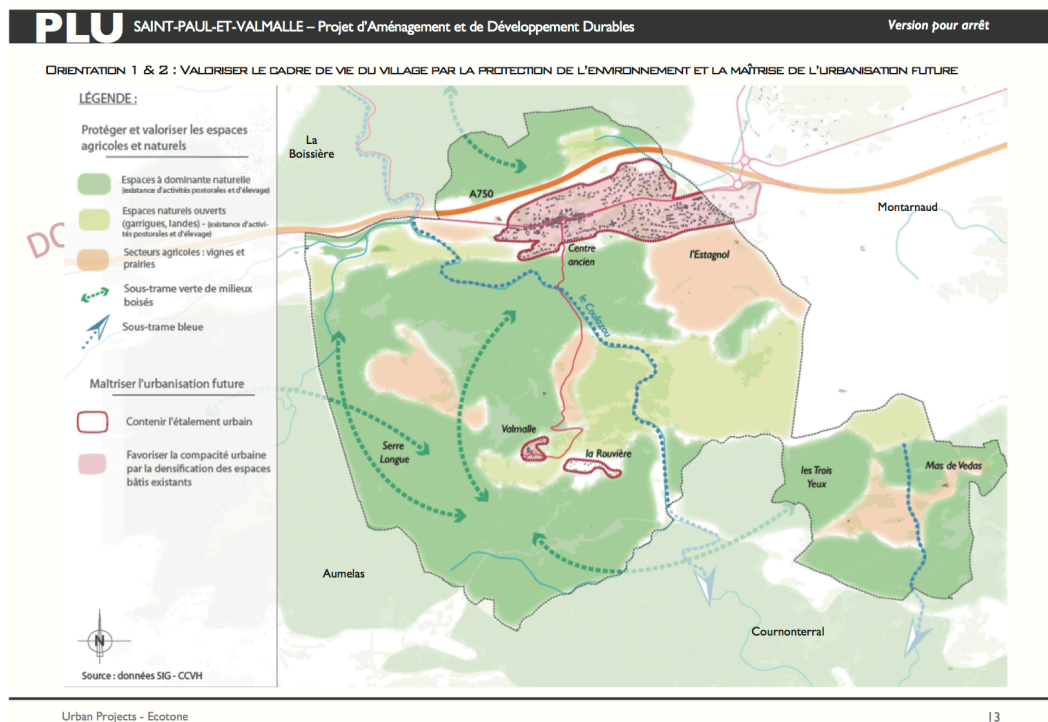
**Objectif 3 :** Prévenir les risques naturels envers les biens et les personnes.

Bien que la commune ne possède pas de PPRi, le risque d'inondation et de ruissellement pluvial doit être pris en compte en interdisant les constructions dans les zones à risque et en limitant l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation.

Classée en « risque global fort », la commune est largement concernée par le risque « feu de forêt », ce qui implique des Obligations légales de débroussaillage (OLD).

**Objectif 4 :** Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.

L'objectif est d'inciter au développement de démarches de construction en faveur de la qualité environnementale et en particulier la construction de bâtiments économes en énergie. La commune veut contribuer à la préservation de l'environnement et, dans une optique de développement durable, mettre en place la collecte sélective des déchets sur le territoire.



**Figure 4 :** Orientation 1 et 2 - Valoriser le cadre de vie du village par la protection de l'environnement et la maîtrise de l'urbanisation future (Echelle de la commune)

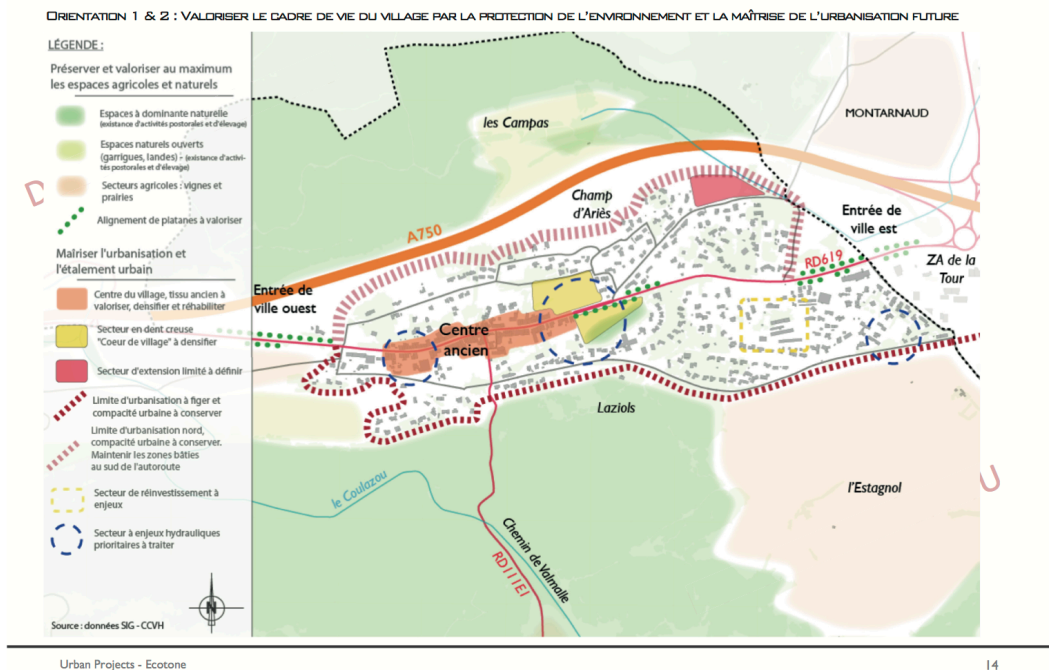
➤ **Orientation 2 : Assurer la maîtrise de la structure urbaine et de l'urbanisation future**

**Objectif 5 :** Promouvoir une urbanisation respectueuse des principes d'économie d'espace et des zones naturelles et agricoles les plus sensibles.

L'objectif est de maîtriser la pression urbaine qui pèse sur le territoire à travers une gestion économe de l'espace et de promouvoir une urbanisation de qualité : combler les « dents creuses », rénover le bâti ancien ou vacant, aménager des logements sociaux, limiter l'extension de l'urbanisme dans les zones naturelles et agricoles.

**Objectif 6 :** Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain.

La municipalité a fixé un objectif d'environ 1 380 habitants à l'horizon 2030, soit une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,5 % par an. Pour y répondre, avec une taille moyenne de 2,4 personnes par foyers, elle devra produire environ 112 logements supplémentaires à l'horizon 2030. Pour les futures opérations d'ensemble, le niveau de densité des constructions est fixé à un minimum d'environ 17 logements par hectare.



**Figure 5 :** Orientation 1 et 2 - Valoriser le cadre de vie du village par la protection de l'environnement et la maîtrise de l'urbanisation future (Echelle du village)

**Objectif 7 :** Une réponse urbaine cohérente au besoin de création de logements.

Le développement futur du village devra se faire prioritairement à l'intérieur des limites constructibles actuelles. Sur 112 logements à produire, plus de la moitié des constructions est prévue au sein du tissu existant grâce à une résorption de logements vacants, au comblement de dents creuses hors lotissement, à la finalisation de la commercialisation des lotissements existants, à l'optimisation de parcelles sous-densifiées...

**Objectif 8 :** Favoriser la diversité et la mixité sociale.

Le PLU de la commune doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) actuellement en vigueur sur la période 2016-2021. L'objectif est d'éviter de créer uniquement des lotissements pavillonnaires dotés de grands terrains, mais de promouvoir une mixité sociale et intergénérationnelle.

➤ **Orientation 3 : Maintenir et développer l'économie locale**

**Objectif 9 :** Renforcer les commerces locaux et les services de proximité.

La commune dispose d'un assez large panel d'activités commerciales et de services. Elle veut favoriser le maintien et le développement de ces activités principalement dans les zones denses et centrales de la commune, notamment grâce à une meilleure gestion du stationnement et une requalification de l'espace public pour le rendre plus accessible et



propice aux déplacements en modes doux.

**Objectif 10 :** Maintenir et valoriser les espaces agricoles de plus fort intérêt.

L'espace agricole est fortement marqué par le pastoralisme et l'activité d'élevage. Cette spécificité permet d'avoir une activité diversifiée par rapport à la viticulture. La municipalité souhaite tout mettre en œuvre pour la maintenir et préserver durablement les espaces cultivés ou offrant un potentiel agricole. L'objectif est de limiter l'urbanisation sur les terres agricoles de plus fort potentiel.

**Objectif 11 :** Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs.

La municipalité souhaite porter ses efforts sur le développement touristique notamment tourné vers le terroir, le patrimoine et son atout principal, la nature (réseau de chemins « verts »...). Ce développement doit se faire principalement dans un cadre intercommunal et plus précisément à l'échelle de la Communauté de Communes. La réorganisation du stationnement dans le centre et la valorisation des déplacements en modes doux présentent donc des enjeux importants pour l'amélioration du cadre de vie et des commerces de proximité, mais également pour l'attractivité touristique.

➤ **Orientation 4 : Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements nécessaires pour la croissance démographique**

**Objectif 12 :** Proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture et réorganiser l'offre en stationnement.

L'objectif est de développer des modes de transports alternatifs à la voiture sur la commune afin de faciliter les déplacements internes et l'accès aux différents équipements, services et commerces : aménagement des voiries, mise en continuité des trajets, mise en place d'itinéraires piétons et cyclables attrayants et sécurisés...

**Objectif 13 :** Renforcer et adapter les équipements au regard des objectifs démographiques.

La commune doit s'assurer de posséder les équipements nécessaires à la croissance démographique envisagée. Divers équipements seront à créer, développer ou améliorer. En matière de communication numérique, il conviendra d'anticiper le projet d'évolution vers le très haut débit pour tous, porté par le Conseil Départemental, d'ici 2022. Pour ne pas impacter le milieu naturel, le PLU doit être en adéquation avec la ressource en eau et les moyens de collecte et de traitement existants ou programmés (eaux usées, déchets). Ces ressources et ces services devront être suffisants pour accueillir correctement le nombre d'habitants prévu.

### **1.2.3. Le projet de PLU au regard de la capacité d'accueil**

➤ **Projection démographique**

Les scénarios de croissance démographique pour la commune, à l'échéance fin 2030, prévoient un taux de croissance annuel moyen constant par rapport à 2010-2015, soit environ 1,5 %. Ce taux est cohérent avec la volonté de limiter la consommation foncière pour participer au maintien des grands équilibres naturels et agricoles. Ainsi, la population

communale devrait passer de 1 102 habitants en 2016, à environ 1 380 habitants fin 2030. Le besoin en logements nécessaires doit tenir compte, non seulement de l'arrivée de nouveaux habitants, mais aussi du desserrement des ménages qui devrait ramener la taille moyenne des ménages de 2,5 habitants par logement en 2015, à 2,38 à la fin 2030. Le besoin en logement, entre 2019 et 2030, est ainsi estimé à 112.

Par ailleurs, la commune souhaite participer à la limitation de la consommation foncière nécessaire au maintien des grands équilibres naturels et agricoles, et poursuivre un objectif de densité de 17 logements par hectare sur les futures opérations d'ensemble alors que le diagnostic fait ressortir une densité moyenne de seulement 11 logements par hectares pour la période comprise entre 2005 et 2018.

La mise à jour des potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis a permis d'identifier un gisement foncier qui, potentiellement, devrait pouvoir accueillir 24 logements en lotissements, 24 logements en dents creuses, 2 logements en extension, 16 logements en renouvellement et 26 logements en densification, soit un total de 92 logements dont on estime que seulement 60 à 65 % (soit 57 logements) pourront être réalisés d'ici fin 2030, en raison des contraintes d'accès, de topographie et d'insuffisance des réseaux rencontrées par certaines parcelles. Pour compléter ce potentiel, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation (zone 1-AU) de 3,4 hectares supplémentaires qui permettront l'accueil de près de 62 logements, soit 55 % des besoins exprimés à l'horizon fin 2030. Ainsi, les 112 logements nécessaires à la croissance et au desserrement des ménages pourraient être réalisés au sein du zonage du PLU, sachant que le potentiel global serait d'environ 154 logements dont 120 pour l'échéance fin 2030.

Par ailleurs, le PLH 2016-2021 prévoit, sur la commune, l'aménagement de 12 logements sociaux sur les 200 de l'intercommunalité. Projeté sur la durée d'application du PLU, cela représente une production, à Saint-Paul-et-Valmalle, d'un peu plus d'une vingtaine de logements locatifs sociaux d'ici 2030.

### ➤ **L'alimentation en eau potable**

A l'échéance de 2030, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit un besoin en jour de pointe de 834 m<sup>3</sup>/jour, pour 1 380 habitants. Ce besoin affiché étant inférieur à celui initialement prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (979 m<sup>3</sup>/jour, pour 1620 habitants), le Service des eaux de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) estime que la ressource disponible sera suffisante pour répondre aux besoins de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle à l'échéance 2030 (voir Avis du Service eau potable du CCVH, dossier d'enquête, document D6 « Avis émis sur le PLU par les représentants de l'État et les Personnes publiques associées »).

De son côté, dans son courrier relatif au projet de PLU (voir dossier d'enquête, document D6, « Avis émis sur le PLU par les représentants de l'État et les Personnes publiques associées »), l'Agence régionale de Santé Occitanie (ARS) indique qu'il convient de compléter le dossier, avant approbation, par une note de calcul justifiant que les besoins en jour de pointe ne dépasseront pas le débit alloué par la convention précitée et par une attestation de la CCVH s'engageant à respecter l'adéquation besoin-ressource. Le développement de l'urbanisme devra donc être programmé en coordination avec la CCVH de manière à ce que la commune puisse assurer en permanence, à la population actuelle et future, une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et de qualité. Par ailleurs, l'ARS fait remarquer que

Saint-Paul-et-Valmalle ne fait plus partie du Syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement (SMEA) du Pic Saint-Loup et que les documents du PLU devraient être corrigés dans ce sens.

#### **1.2.4. Le projet de PLU et sa transcription graphique dans le zonage**

Le choix retenu pour la délimitation du zonage (voir Figures 6 et 7) prend en compte les objectifs fixés dans le cadre du PADD, des objectifs en grande partie contraints par les besoins exprimés en matière de logement et d'activité commerciale, la limitation des ressources disponibles, les risques naturels, les servitudes d'utilité publique, le maintien des grands équilibres naturels et agricoles, la protection des espèces et des habitats sensibles, ... Dans chaque zone, des règles spécifiques sont édictées pour prendre en compte ces contraintes.

##### **➤ La zone urbaine**

La zone urbaine (zone U) correspond aux parties du territoire suffisamment urbanisées et équipées en réseaux et voirie. Elle comprend l'emprise urbaine du village, de forme compacte, bien qu'étirée le long de la RD619, à l'exclusion d'une importante dent-de-crête située en contiguïté du tissu bâti historique et composée des secteurs Camp d'Ariès et Laziols. Cette délimitation comporte trois sous-zones : UA qui correspond au centre historique, UB qui comprend l'ensemble des quartiers pavillonnaires, UE qui correspond aux petits pôles d'activité économique en entrée de ville.

Dans la **zone UA**, le Règlement détaille les volontés de préservation et de mise en valeur de l'architecture, du patrimoine, de la densité, de la forme urbaine du tissu historique. Il est exhaustif sur les destinations autorisées afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Il émet néanmoins des interdictions pour certaines activités qui n'ont pas leur place dans le centre historique du fait des nuisances qu'elles peuvent occasionner ou de leur incohérence avec la forme du bâti ancien. Les exploitations agricoles sont limitées : elles peuvent faire l'objet d'extensions, mais pas de créations afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage. La diversité des destinations autorisées dans la zone répond aux objectifs du PADD, tout en considérant la qualité du cadre de vie actuelle et les caractéristiques bâties et urbaines du tissu.

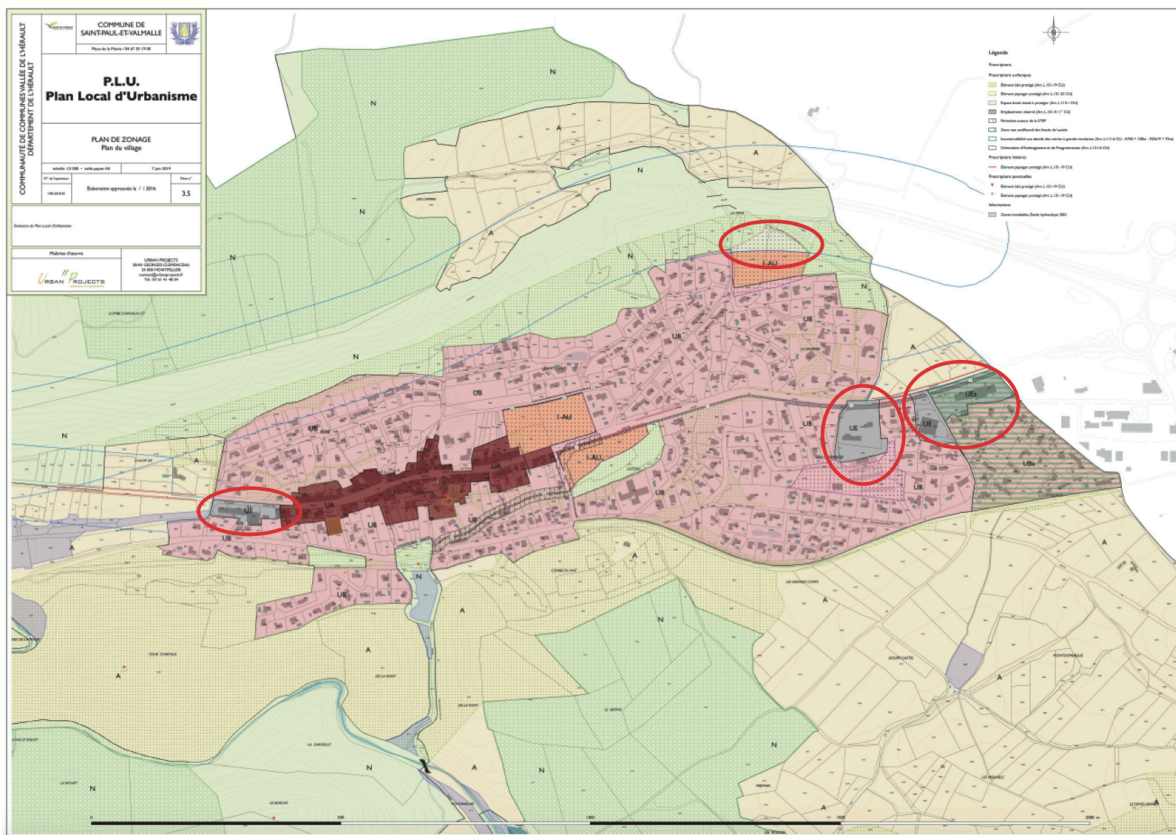
Le Règlement définit l'ensemble des prescriptions (destination et caractéristiques des constructions, usage des sols, nature des activités, mixité sociale, stationnements, accès et voiries, équipements et réseaux, biodiversité...) relatives à cette zone.

La **zone UB** offre des capacités résiduelles en dents creuses, densification et renouvellement urbain pour la production de logements. La mise en place d'une clause de mixité sociale contribue à atteindre les objectifs de diversité et de mixité du PADD. Le Règlement y permet une grande diversité des fonctions urbaines dans l'objectif de permettre le maintien des activités existantes et favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers résidentiels, notamment le long de la RD619. Seules les destinations incompatibles avec l'habitat ou avec la politique intercommunale de développement économique ont été interdites (commerces de gros, cinémas, industries, entrepôts et centres de congrès et d'exposition). Les exploitations agricoles sont limitées : elles peuvent faire l'objet d'extensions mais pas de créations. Les secteurs d'activités en entrées de ville sont intégrés à la zone UB pour atteindre, à terme, une

harmonie d'ensemble des quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire. En vue d'une urbanisation, des prescriptions sont prises pour réduire, voire supprimer, le risque inondation par débordement du pluvial le long de la RD619 sur le secteur de Laziols et, en particulier, sur le secteur de l'Estagnol, placé en sous-zone UBa avec des prescriptions particulières qui sont imposées aux constructions pour prévenir les risques inondation par ruissellement.

Le Règlement définit l'ensemble des prescriptions relatives à cette zone. Certaines parcelles y sont frappées d'une réservation au bénéfice d'une collectivité publique, notamment pour des voiries et l'amélioration du réseau hydraulique.

L'objectif de la **zone UE** est de maintenir le tissu économique local et de valoriser son développement à long terme dans l'esprit de l'objectif 9 du PADD. Le secteur de l'Estagnol est placé en sous-zone UEa et se voit doter de prescriptions particulières du fait de risques inondation par ruissellement. Le Règlement définit l'ensemble des prescriptions relatives à cette zone. Certaines parcelles sont frappées de prescriptions particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou d'une réservation au bénéfice d'une collectivité publique, notamment pour des voiries et l'amélioration du réseau hydraulique.



**Figure 6** : Plan de zonage : Plan du village (dossier de PLU, pièce 1.4 : Evaluation environnementale)

➤ **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser (zones 1-AU), à court ou moyen terme, se situent en limite de zone urbanisées et en dents creuses au cœur du village. Trois secteurs ont été retenus après une analyse multicritère prenant en compte le potentiel en urbanisation, la présence de dents

creuses, le maintien d'une emprise compacte avec le reste du village, les nuisances, les risques d'impact sur la diversité biologique, la faune, la flore, les sols et les paysages... :

- 1-AU Camps d'Ariès, en dent creuse au cœur du village et en limite du centre historique au nord de la RD619 ;
- 1-AU Laziols, en dent creuse au cœur du village et en limite du centre historique au sud de la RD619 ;
- 1-AU La Mine, en extension en fin d'urbanisation au nord-est du village.

Ces secteurs sont dimensionnés au regard des besoins de développement démographique de la commune et de production de logements à l'horizon 2030. Les principes d'aménagements associés font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation – OAP - (Dossier du PLU, document D5, Pièce n°5) et les conditions d'urbanisation sont définies dans le Règlement (Dossier du PLU, document D5, Pièce n°3), en application de l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

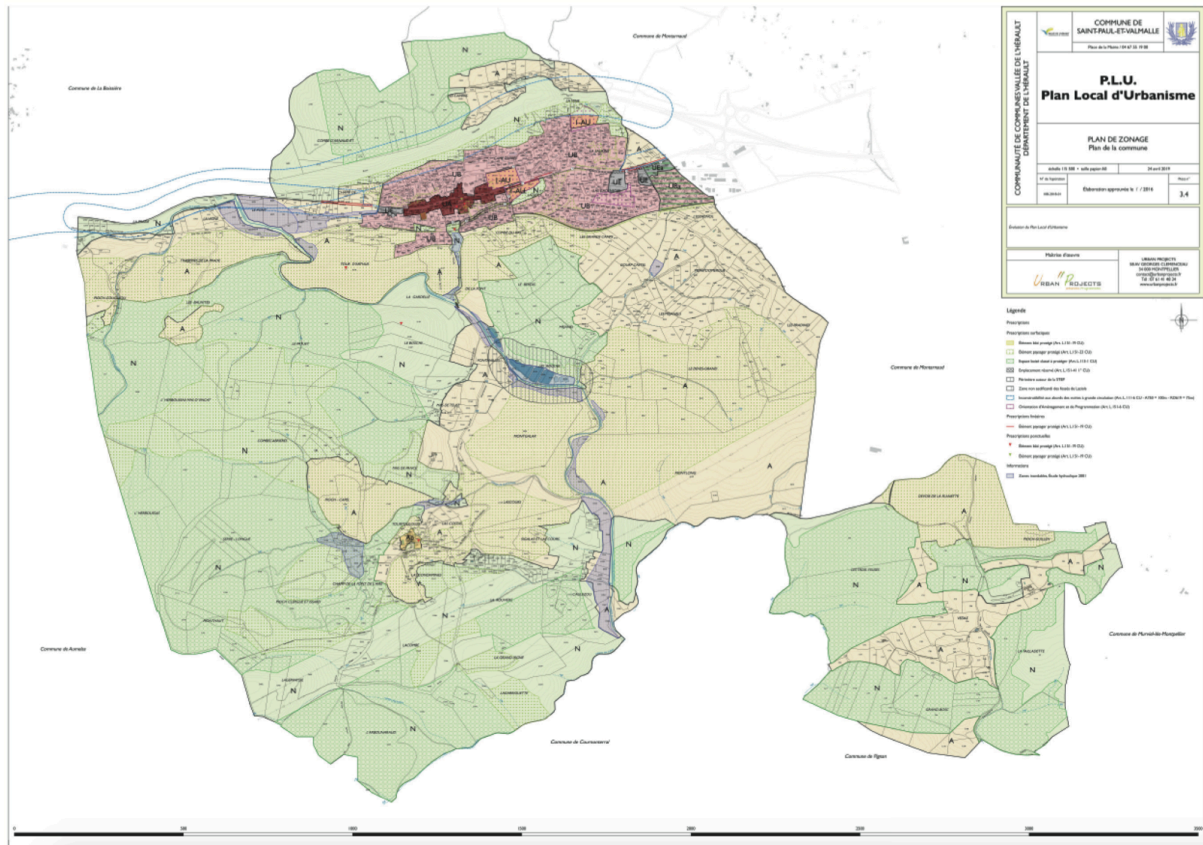
Le Règlement définit l'ensemble des prescriptions relatives à cette zone. Certaines parcelles sont frappées de prescriptions particulières au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou d'une réservation au bénéfice d'une collectivité publique, notamment pour des voiries et l'amélioration du réseau hydraulique.

### ➤ **La zone agricole**

En zone agricole (zone A), seules les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière sont autorisées. Des extensions limitées des constructions existantes sont possibles sous certaines conditions, sans création de nouveau logement ou local d'activité, pour permettre une adaptation du bâti aux modes de vie notamment.

La délimitation de la zone A s'appuie sur une étude, menée par la chambre d'agriculture de l'Hérault, qui identifie les espaces cultivés ou utilisés pour une activité agricole tel que le pâturage, après enquête auprès des exploitants et analyse de photographies aériennes réalisées en 2018. Elle définit l'ensemble des prescriptions relatives à cette zone. Elle est notamment concernée par plusieurs des zones de protection des espèces (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...), des servitudes d'utilité publique relatives à la protection de nappes phréatiques (PPE d'Issanka, PPE forage S2 du Boulidou, PPR forage Pioch Serie), la présence de réseaux de canalisations gaz (I3 - artère du Midi), de canalisations électriques (I4 : une ligne 2x400 kV et trois lignes 2x225 kV), de centres radioélectriques (PT2), de réseaux de télécommunications (PT3), d'Obligations légales de débroussaillage (OLD), de l'aléa retrait et gonflement d'argile et d'un risque inondation, notamment près des cours d'eau. Certaines parcelles sont frappées de prescriptions spéciales au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et d'une zone inconstructible de part et d'autre des axes de l'autoroute A750 et de la D619, au titre de l'article L111-6.

Pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels sensibles couverts par des zones Natura 2000 et des ZNIEFF, le hameau de Valmalle est classé en sous-zone Ap, un sous-zonage qui ne compromet pas le maintien et le développement de l'activité agricole, mais permet uniquement des extensions limitées de l'habitat existant, sans création de nouveaux logements. Ce classement répond aux objectifs du PADD, qui préconise de ne pas voir faire évoluer l'emprise urbaine de ce hameau.



**Figure 7 :** Plan de zonage : Plan de la commune (dossier de PLU, pièce 1.4 : Evaluation environnementale)

### ➤ La zone naturelle

La zone naturelle (zone N) est une zone de grande richesse écologique et paysagère, notamment du fait qu'elle constitue, pour partie, la trame verte et bleue de la commune. Elle correspond à des secteurs du territoire qui ne sont pas aménagés et qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager. Le Règlement définit l'ensemble des prescriptions relatives à cette zone qui est notamment marquée par de nombreux enjeux environnementaux avec la présence plusieurs des zones de protection des espèces (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...), de servitudes d'utilité publique relatives à la protection des nappes phréatiques (PPE d'Issanka, PPE forage S2 du Bouldou, PPR forage Pioch Serie), de réseaux de canalisations gaz (I3 - artère du Midi), de canalisations électriques (I4 : une ligne 2x400 kV et trois lignes 2x225 kV), de centres radioélectriques (PT2), de réseaux de télécommunications (PT3), d'Obligations légales de débroussaillage (OLD), d'un aléa retrait et gonflement d'argile et d'un risque inondation, notamment près des cours d'eau. Elle est concernée par des prescriptions spéciales, notamment associés à des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, des espaces protégés au titre de l'article L151-23, et une zone inconstructible, de part et d'autre des axes de l'autoroute A750 et de la D619, au titre de l'article L111-6.

Le secteur de La Rouvière a été classé en zone N, considérant que son développement, autorisé à l'Association Foncière Libre de La Rouvière en 2008, ne répond plus aux objectifs du PADD de Saint-Paul-et-Valmalle, notamment au regard des objectifs de maîtrise de

l'étalement urbain, de limitation de la consommation foncière, de protection des espaces naturels et des paysages (secteur sensible pour la faune et la flore, zones Natura 2000, Plan national d'action, ZNIEFF...), de prévention des risques (incendie, inondation)...

Le classement de ce secteur à forts enjeux écologiques tient également compte des capacités d'accès au site qui sont jugées limitées, voire impossible en période de forte pluie (crue du Coulazou barrant la route d'accès à La Rouvière et au hameau de Valmalle), mais aussi au taux d'équipement (assainissement individuel,...), jugés insuffisants, et aux risques de pollution du sol et de la nappe phréatique.

### ➤ **Les prescriptions particulières**

Les prescriptions particulières, mises en place dans le cadre du présent PLU, sont destinées à préserver les espaces à forts enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux et architecturaux de la commune, ainsi qu'à réserver certains emplacements pour l'aménagement de la voirie et de l'écoulement des eaux de pluie.

En conformité avec les articles L113-1, L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, la commune s'attache à maintenir des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi qu'à protéger les espaces et boisements soumis à une forte pression foncière du fait de leur enclavement dans la zone agglomérée ou leur proximité. Les sites protégés en tant qu'éléments de la trame verte concernent, en particulier, le secteur Vignes vieilles (continuités écologiques avec les garrigues de Champ de la Croix), le secteur La Saurine (présence d'espèce protégée), le secteur Las Cadenedes (continuités écologiques entre nord et sud du village), le secteur Laziols (assainissement pluvial, espèces protégées), la frange nord (espèce protégée, espace de liaison de la faune), la frange sud (qualité paysagère et maintien des valeurs écologiques, notamment au regard des zones Natura 2000), les abords de Valmalle et de La Rouvière (présence de deux zones Natura 2000 et de deux ZNIEFF).

Les emplacements réservés pour aménager la voirie, en vue d'améliorer la circulation et la sécurité, concernent plus particulièrement la partie est de la RD619, ainsi que les chemins de la Mine, Camp d'Ariès, Maurin et Cimetière Vieux.

Les emplacements réservés pour l'aménagement hydraulique, en vue d'améliorer l'évacuation des eaux pluviales, concernent plus particulièrement la création d'un réseau pluvial le long du chemin de la Tour d'Arthus et les fossés de Laziols pour lesquels des prescriptions particulières d'implantation sont prescrites.

## **1.2.5. Mise en œuvre du PLU sur l'environnement et incidences prévisibles**

La commune est concernée par un certain nombre de Servitudes d'Utilité Publique (voir §1.1.1), soumise à plusieurs risques naturels et technologiques (inondation, incendie, feux de forêt, transports de marchandises dangereuses...) et possède une richesse importante (zones Natura 2000, ZNIEFF, Plans nationaux d'action, Trame verte et bleue) qu'il convient de préserver. L'élaboration du PLU a débuté par une analyse de l'« État de l'environnement », sa mise en compatibilité avec les autres plans, schémas ou programmes de planification, et par l'étude des incidences prévisibles et du moyen d'y remédier.

L'évaluation environnementale est une pièce obligatoire du PLU dès lors que la commune comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (Articles R104-9 du code de l'urbanisme et R122-17 du code de l'environnement). Cette partie décrit de façon précise les espaces de projet et analyse les enjeux spécifiques à chaque secteur et les incidences prévisibles sur l'environnement, ainsi que les mesures à mettre en place pour « Éviter, Réduire ou Compenser (ERC) » les effets négatifs du projet. Sans urbanisation maîtrisée, un risque de dégradation et de destruction de milieux naturels est à craindre. Les continuités existantes de la Trame verte et bleue doivent être préservées en limitant l'urbanisation dans ces secteurs. Les nouvelles extensions urbaines doivent favoriser un fonctionnement écologique global en intégrant la structuration d'une Trame verte et bleue connectée à celle identifiée à l'échelle de la commune, mais aussi à celle des communes limitrophes.

### ➤ **L'assainissement pluvial et le risque d'inondation**

Le schéma d'assainissement pluvial de la commune est en cours d'élaboration. Les solutions envisagées face au risque inondation concernent la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, la réservation de corridors d'écoulement des eaux et le maintien de zones d'expansion. Pour tout projet, chaque pétitionnaire devra veiller à respecter un taux d'imperméabilisation maximum défini en fonction de la superficie totale de son projet.

Pour éviter d'aggraver la vulnérabilité, le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation en zone à risque identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables et dans l'étude hydraulique effectuée par la DDTM34 en 2001. Des zones inconstructibles de 20,00 mètres, de part et d'autre des cours d'eau référencés à l'IGN25, et de 10,00 mètres, de part et d'autre des fossés de Laziols, sont inscrites dans le Règlement. Des emplacements ont été réservés pour réduire les risques d'inondation par ruissellement urbain et débordement de ces fossés. La commune a prévu d'améliorer le réseau pluvial sur les secteurs de Laziols et du chemin de la Tour d'Arthus, en préalable à l'urbanisation, et de mettre en place trois réservations qui augmenteront la capacité du réseau pluvial et faciliteront l'écoulement des eaux.

Le ruissellement pluvial engendré par les futures zones urbanisables a été pris en compte au sein des OAP par l'intégration de noues ou bassins de rétention, ainsi qu'au sein du Règlement par la compensation des surfaces imperméabilisées. Pour renforcer la prise en compte du risque d'inondation dans les projets d'aménagement et sensibiliser les opérateurs d'aménagement du territoire, chaque OAP définit des secteurs préférentiels pour la création de réseaux hydrauliques et de rétentions pluviales.

Pour éviter les ruissellements à la source, le PLU met en place un coefficient d'espace libre de pleine terre de 35 % dans les zones U et AU. Cette disposition est complétée par l'obligation de respecter les prescriptions du futur schéma directeur d'assainissement pluvial qui prévoit notamment des compensations à l'imperméabilisation sous forme de noue ou bassin et définit les volumes et débits à mettre en œuvre.

### ➤ **Évaluation environnementale et analyse des incidences possibles du PLU**

Une campagne d'inventaires a été réalisée, par le bureau d'étude ECOTONE, sur les parcelles susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation lors de ce PLU (voir le Rapport de présentation, Pièce 1.4 : Évaluation environnementale). D'importants enjeux écologiques ont rapidement



été mis en évidence au sud du village comme au nord où l'on note la présence d'habitats relictuels à enjeu le long de l'autoroute. La délimitation des zones urbaines U a été organisée au regard de l'homogénéité de l'existant bâti. Elle se borne aux espaces équipés et urbanisés de Saint-Paul-et-Valmalle, à l'exception d'une importante dent creuse, correspondant aux secteurs Camp d'Ariès et Laziols, et du secteur La Mine, tous trois situés en contiguïté du tissu bâti historique. Des sur-zonages « Espaces boisés classés (EBC) à protéger » ont aussi été établis pour assurer une continuité écologique.

Le projet de PLU prévoit un certain nombre de mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences du document de planification sur l'environnement et la santé humaine (cf. dossier PLU, Rapport de présentation, pièce IV : Evaluation environnementale). Ces mesures concernent plus particulièrement des actions en faveur de la biodiversité, la préservation des trames vertes et bleues, la gestion du ruissellement et des risques naturels et industriels, la pollution et les nuisances sonores, le choix de la palette végétale et l'adaptation des périodes de dévégétalisation, la préservation des sols et des paysages, la réduction de la consommation d'eau, le développement de structures en faveur des modes de déplacements doux.

L'urbanisation prévues des secteurs Camp d'Ariès, Laziols et La Mine devra toutefois faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, en raison des zonages PNA pour l'Aigle de Bonelli (domaine vital), le Lézard Ocellé, les Odonates et la Pie-grièche à tête rousse, ainsi que du très fort enjeu de ces secteurs pour les lépidoptères (Zygène cendrée), les orthoptères (Magicienne dentelée), les reptiles (Lézard Ocellé), l'avifaune (Rollier d'Europe) et les chiroptères, et de leurs forts enjeux pour l'avifaune au niveau de la garrigue arbustive. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fournissent un certain nombre de préconisations destinées à l'aménagement de ces secteurs.

Plusieurs espèces protégées, comme le Petit rhinolophe, le Petit murin et le Grand rhinolophe (présence potentielle de gîtes dans les bâtis), le Murin de Capaccini et le Murin à oreilles échancrées (présence ponctuelle et potentielle de gîtes dans les platanes et les bâtis), sont aussi susceptibles de fréquenter le secteur de Las Cadenedes. En l'état actuel des connaissances, et après consultation du document d'objectifs (DOCOB) mis en œuvre dans le cadre des directives européennes de protection "Habitats" et "oiseaux", il est aujourd'hui impossible de statuer sur les incidences d'une démolition/réhabilitation des bâtiments présents sur les populations des espèces qui pourraient y avoir trouvé refuge. Des mesures sont préconisées dans le PLU pour que cet enjeu soit pris en compte en phase projet. Des investigations préalables ont été demandées, notamment sur les chiroptères, et un suivi du chantier sera effectué par un écologue qui devra statuer sur les incidences vis-à-vis du site Natura 2000, sur les mesures à mettre en œuvre, et sur la nécessité de réaliser un dossier pour le Conseil national de la protection de la nature (CNP).

La commune est recouverte à 81 % par des sites Natura 2000, les zones à enjeux identifiées dans le diagnostic ont essentiellement été classées en zones agricoles ou naturelles, permettant l'implantation d'exploitations forestières et agricoles, sous certaines conditions. Des mesures sont aussi envisagées pour limiter les prélèvements en eau (étude de la capacité des captages, choix d'une palette végétale locale, etc.), pour permettre l'infiltration/la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou groupement de parcelles, pour atteindre un bon fonctionnement de l'assainissement non collectif,...

Le hameau de Valmalle a ainsi été placé en zone A, mais est limité aux habitations existantes et en état. Le secteur de La Rouvière a été placé en zone N au regard des enjeux écologiques

forts et très forts et des éléments de la Trame verte et bleue locale. Il se trouve en effet en plein cœur des zonages ZNIEFF de type 2 (Causse d'Aumelas et Montagne de La Moure), Natura 2000 - Directive Faune-Flore-Habitats (Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas), Natura 2000 - Directive Oiseaux (Garrigues de la Moure et d'Aumelas), PNA Aigle royal (domaines vitaux), Aigle de Bonelli (domaines vitaux), Faucon crécerellette (domaines vitaux), Lézard ocellé, Odonates, et Pie-grièche à tête rousse, ainsi que d'une zone à forts enjeux pour la Proserpine, la Zygène cendrée, le Psammodrome d'Edwards, et à très forts enjeux pour la Magicienne dentelée et le Lézard Ocellé.

Dans les documents existants, il manque toutefois une étude des incidences possibles d'un débordement de la station de lagunage sur les milieux naturels, les sites Natura 2000 et ZNIEFF et/ou la Trame verte et bleue, situés en bordure du Coulazou, en aval de la station. Il est indiqué qu'une telle étude a probablement dû être menée lors de la création de la station (antérieurement à juillet 2004), mais il n'existe aucune analyse complète des impacts environnementaux possibles : apport en eau dans le ruisseau, évolution des masses d'eau, étendue de la pollution, conséquences pour la faune et pour la flore, pollution de la nappe phréatique...

#### ➤ **Articulation avec les autres plans, schémas ou programmes de planification**

Le PLU de Saint-Paul-et-Valmalle doit assurer une compatibilité avec un certain nombre d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et leur évaluation environnementale.

Le projet est cohérent avec les orientations du **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse 2016-2021**. Il ne devrait pas, ou très peu, altérer la morphologie ou l'hydrologie des cours d'eau du territoire. Leur pollution devrait être limitée et la qualité de leur eau devrait être préservée grâce à la gestion des ruissellements pluviaux et de l'assainissement communal. Les zones humides du territoire seront protégées grâce à un zonage adapté (N) ou une protection spéciale (L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme).

Dans sa forme actuelle, le projet de PLU intègre et respecte les principales préconisations et objectifs du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez/Mosson/Etangs Palavasiens** :

- Absence de destruction de zones humides et protection des continuités écologiques des zones humides ;
- Nouvelle urbanisation en dehors des zones inondables ;
- Qualité de l'eau préservée grâce à des réseaux (assainissement et alimentation en eau potable) de bonne qualité et à la prise en compte du ruissellement pluvial ;
- Croissance de la population, prévue en adéquation avec le **Schéma Départemental d'Alimentation en Eau potable (SDAEP)**, et permettant de sécuriser la ressource en eau.

En démontrant l'adéquation besoins/ressources en eau, le projet répond à l'action ADE-1 du **Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) bassin Lez Mosson Etangs Palavasiens**. Il est aussi compatible avec le **Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée** car il préserve les zones humides et leur fonctionnalité (espace de bon fonctionnement, ripisylves et cours d'eau préservés par un zonage N), évite l'apport de population en zone inondable, prévient toute aggravation du risque inondation en prenant en

compte le ruissellement pluvial supplémentaire qu'engendreront les nouvelles constructions.

Le **SCoT du Pays Cœur d'Hérault** est en cours d'élaboration. Ses grands enjeux en matière de paysage et de biodiversité ont toutefois été analysés et pris en compte. Après sa validation, le PLU de Saint-Paul-et-Valmalle devra, si nécessaire, être rendu compatible avec ce SCoT dans un délai d'un à trois ans, suivant la procédure d'adaptation.

En prévoyant la réalisation de 112 logements de 2019 à 2030, dont au moins 18 logements aidés, le PLU de Saint-Paul-et-Valmalle est cohérent avec le **Programme local de l'habitat (PLH) de la Vallée de l'Hérault**.

Pour prendre en compte les objectifs du **Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Languedoc-Roussillon**, le projet prévoit que :

- Les zones AU soient situées en dehors ou en bordure des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés par le SRCE ;
- Les principaux éléments de la Trame verte et bleue soient classés en zones agricoles et naturelles, et protégés par des sur-zonages ;
- Le règlement des OAP limite les possibles impacts indirects du projet sur la Trame verte et bleue locale et favorise la perméabilité des futurs aménagements (choix d'une palette végétale locale pour les plantations, maintien des végétaux existants hors espèces invasives, intégration de murets en pierres sèches, végétalisation des espaces communs, etc.).

Le projet, qui n'autorise aucune ouverture de carrière, devrait être compatible avec le **Schéma Régional des Carrières (SRC) Occitanie** (qui n'a pas encore été élaboré) et avec celui du département de l'Hérault qui ne fait pas de mention particulière pour la région de Saint-Paul-et-Valmalle. Toutefois, une orientation spécifique à la préservation des nappes souterraines est définie et concerne notamment la source d'Issanka dont le périmètre de protection éloignée (PPE) impacte une grande partie du sud de la commune.

En s'engageant dans le sens du développement durable, d'une amélioration de la qualité de l'air, de la prise en compte du changement climatique et des économies d'énergie, le projet intègre les objectifs des **Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Hérault et du Pays Cœur d'Hérault**.

Enfin, le PLU devra prendre en compte les objectifs du **Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie et du Schéma départemental d'accès à la ressource forestière (SDARF) de l'Hérault**, lorsque ces derniers auront été validés.

#### ➤ **Mesure de l'impact du PLU sur les milieux humains et environnementaux**

Le projet prévoit la mise en place de moyens de suivi destinés à mesurer l'impact du PLU sur les milieux humains et environnementaux (cf. dossier PLU, Rapport de présentation, pièce IV : Evaluation environnementale). Les indicateurs proposés concernent plus spécialement le suivi de :

- L'évolution du parc de logements, afin d'anticiper les besoins futurs de la commune en équipements (réseau AEP, EU...) et de mieux appréhender l'évolution de la population sur le territoire ;
- L'évolution de la consommation d'espace, afin de vérifier le respect des objectifs de densité

fixés dans le PLU au regard du nombre de logements produits, d'évaluer l'incidence de l'urbanisation sur l'artificialisation des sols et d'anticiper des dérèglements futurs ;

- L'évolution des équipements publics, dans un but d'amélioration de l'espace public, et de gestion des réseaux et des équipements publics ;
- L'évolution de l'environnement naturel, en observant les effets des pratiques individuelles sur les milieux et les paysages, la consommation d'espace paysagers ou écologiques remarquables, les pratiques et besoins des agriculteurs et les menaces sur les espaces naturels que peut porter l'agriculture (équilibre entre agriculture et préservation de la trame verte et bleue).

En conclusion, le PLU de Saint-Paul-et-Valmalle ne devrait pas avoir d'incidences négatives significatives sur les espèces et les habitats à préserver, à condition de mettre en œuvre les mesures de protection et d'aménagement préconisées. Il protège les boisements et les milieux ouverts principaux des sites Natura 2000 par des sur-zonages. Il est en accord avec le document d'objectifs (DOCOB) mis en œuvre dans le cadre des directives européennes de protection "Habitats" et "oiseaux".

### **1.3. Les avis des Personnes publiques associées (PPA)**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme a été transmis aux Personnes publiques associées, Commissions, organismes, établissements concernés, conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme.

Les seize courriers, reçus en réponse, ont été inclus dans le dossier de l'enquête publique mis à la disposition du public (voir le Dossier d'enquête publique, document D6 : « Avis émis sur le PLU par les représentants de l'État et les personnes publiques associées »).

On y trouve en particulier les documents suivants :

- courrier en date du 25 novembre 2019, de la Préfecture de l'Hérault accordant la dérogation prévue à l'article L122-2-1 du Code de l'urbanisme sur les projets d'ouverture à l'urbanisme des secteurs 1 (zone 1AU de la Mine de 1,45 ha), 2 (parcelle A764) et 3 (parcelle B851) ;
- courrier en date du 14 octobre 2019, de la Sous-préfecture de Lodève donnant un Avis de synthèse des services de l'État ;
- document daté du 22 octobre 2019, donnant l'Avis de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Une synthèse de ces avis, réalisée par le Commissaire enquêteur, est reprise dans le chapitre 4 du présent rapport et dans le Procès verbal de synthèse (voir annexe 7.15), demandant au maître d'ouvrage de lui transmettre ses remarques et observations au regard de chacun de ces avis.

## 1.4. Le Projet d'élaboration du zonage d'assainissement pluvial

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est une phase essentielle dans l'élaboration d'une stratégie de gestion des eaux pluviales. Il permet d'intervenir au niveau des zones urbaines déjà desservies par le réseau collectif, des zones d'urbanisation futures et des zones naturelles ou agricoles.

Le plan de zonage d'assainissement pluvial est destiné à définir, sur la commune de Saint-Paul-et-Valmalle, les secteurs auxquels s'appliquent différentes prescriptions d'ordre technique et/ou réglementaire. Concrètement, d'après l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le zonage pluvial doit délimiter, après enquête publique :

- Les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales.

Le projet de zonage pluvial de Saint-Paul-et-Valmalle distingue trois secteurs (voir Figure 8) correspondant, pour certains, aux limites du PLU et aux bassins versants de collecte : le « Camp d'Ariès – Laziols » (secteur 1), « Les Cadénèdes » (secteur 2) et « Les Vignes Vieilles » (secteur 3).

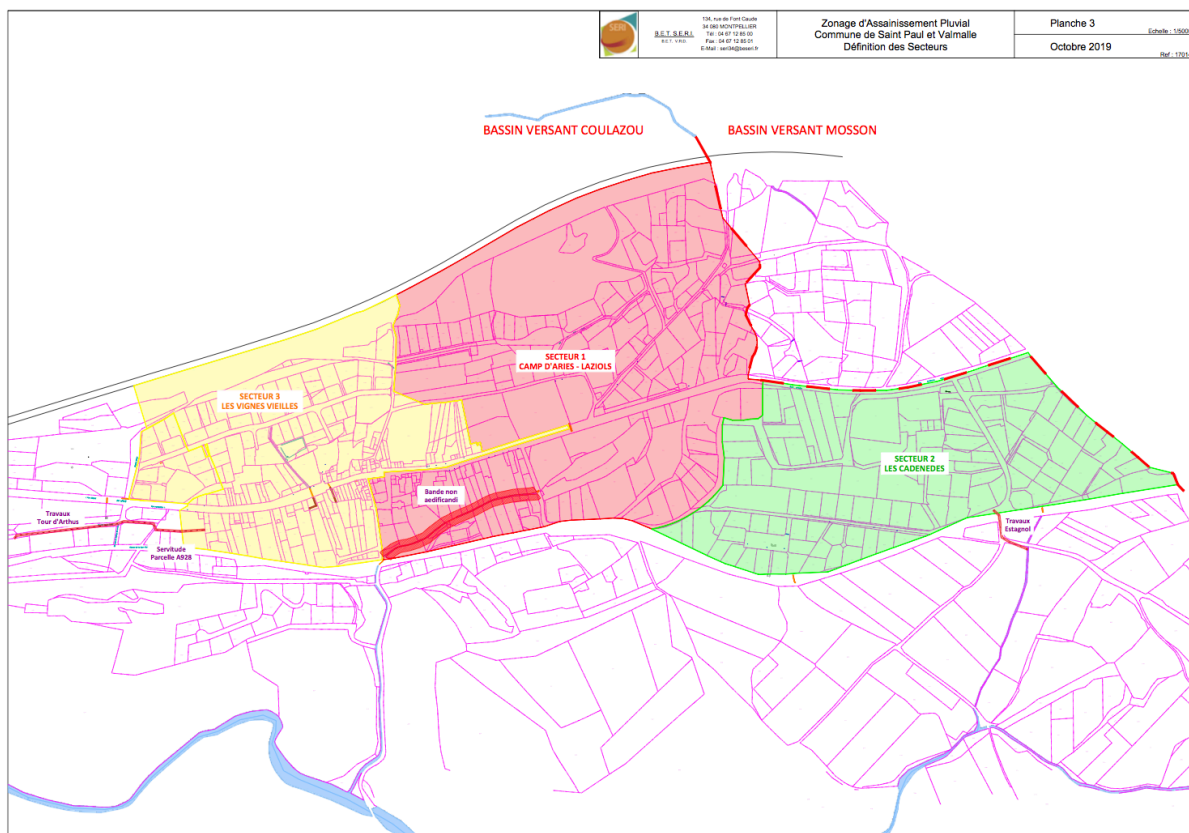


Figure 8 : Projet de zonage pluvial de Saint-Paul-et-Valmalle

## ➤ Maîtrise de l'imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation des sols induit un défaut d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et donc une augmentation des volumes de ruissellement qui, en cas de fortes pluies, peut entraîner une saturation et un débordement des fossés et des réseaux pluviaux.

Pour maîtriser cet effet, le règlement d'assainissement pluvial demande aux aménageurs et aux particuliers de veiller à respecter un taux d'imperméabilisation maximum défini en fonction de la superficie totale de leur projet (Voir Figure 9 – tableau de synthèse) et de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter, en employant notamment des matériaux alternatifs plus ou moins perméables (pavés drainants, etc.). Ils devront veiller à réduire au minimum leurs surfaces imperméabilisées car toute imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de rétention. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration préalable,...), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

### Prescriptions applicables :

Emprise foncière		Taux d'imperméabilisation maximal	Ratio de compensation	Débit de fuite	Temps de vidange
de	à				
< 100 m <sup>2</sup>		Pas de rétention			
100 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	35 %	50 l/m <sup>2</sup> imperméabilisé	Q <sub>fuite</sub> = 13 l/s/ha imperméabilisé & Diamètre de l'orifice de fuite ≥ 80 mm	≤ 24 heures
251 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	40 %	60 l/m <sup>2</sup> imperméabilisé		
501 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	45 %	70 l/m <sup>2</sup> imperméabilisé		
751 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	50 %	80 l/m <sup>2</sup> imperméabilisé		
1 001 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>	50 %	90 l/m <sup>2</sup> imperméabilisé		
1 501 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	50 %	100 l/m <sup>2</sup> imperméabilisé		
> 2 000 m <sup>2</sup>		50 %	120 l/m <sup>2</sup> imperméabilisé		
<b>Projet soumis à DLE :</b> Rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel superficiel ou souterrain & Surface totale du projet augmentée de la surface correspondant au bassin versant amont intercepté > 1 ha		Se référer à la Doctrine MISE 34  Document disponible et téléchargeable sur le site de la Préfecture de l'Hérault : <a href="http://www.herault.gouv.fr/Publications/Documentation/Aménagement-Urbanisme-et-Habitat-Biodiversite-Securite-Routiere/Guides-pour-la-gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement">http://www.herault.gouv.fr/Publications/Documentation/Aménagement-Urbanisme-et-Habitat-Biodiversite-Securite-Routiere/Guides-pour-la-gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement</a>			

Tableau 1 : Synthèse des prescriptions applicables

**Figure 9 :** Tableau de synthèse des prescriptions à respecter pour la mise en place des mesures compensatoires en fonction de la superficie du projet envisagé (Document de zonage d'assainissement des eaux pluviales)

### ➤ **Maîtrise de l'écoulement et maintien de zone d'expansion des eaux**

Afin de maintenir des zones d'expansion et des couloirs d'écoulement, il est prescrit d'y d'interdire l'urbanisation et d'imposer aux aménageurs plusieurs règles en termes de constructibilité, notamment :

- Interdiction de construction avec sous-sol,
- Création de murets autorisée mais uniquement dans le sens de la pente,
- Clôtures légères à mailles larges,
- Niveaux habitables (RDC) implantés au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel,
- Recul par rapport à l'axe d'écoulement d'au moins 10 mètres,
- Interdiction de toute nouvelle construction, hormis les piscines au niveau du terrain naturel et les clôtures légères à mailles larges, sur une bande « non aedificandi » de 10 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau présent sur le Secteur 1 « Camp d'Ariès – Laziols ».

Au cas par cas, les bandes non constructibles pourront toutefois être réduites ou affinées sur la base d'un relevé topographique et/ou d'une modélisation hydraulique dynamique à la charge du pétitionnaire.

Au sein du secteur 2 : « Las Cadenedes », un sous-secteur est identifié où le zonage impose de caler les futurs bâtiments 70 cm au-dessus du niveau du terrain naturel (TN). Cette disposition découle d'une constatation mettant en avant des parcelles encaissées par rapport aux voiries attenantes, favorisant ainsi la stagnation des eaux pluviales.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, nécessité de stabilisation des berges, etc.), la couverture, le busage et le bétonnage des fossés sont interdits afin de ne pas réduire leurs caractéristiques hydrauliques et de faciliter leur surveillance et leur entretien. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire, dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs, et sur fourniture d'une étude hydraulique le démontrant.

Outre les critères d'imperméabilisation, toute nouvelle construction devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...)
- un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, ou épandage sur la parcelle, en fonction des caractéristiques locales et de l'importance des débits de rejet.

Dans le cas d'emprise foncière inférieure à 100 m<sup>2</sup> ou de réaménagement de terrains ne touchant pas au bâti existant, une dérogation à cette règle pourrait être envisagée en accord avec le service gestionnaire.

Des règles de choix, de conception et de dimensionnement des ouvrages de rétention sont décrites dans le dossier de zonage des eaux pluviales.

### ➤ **Travaux prévus**

Le dossier présente un programme des travaux évoqués pour les secteurs Tour d'Arthus et Estagnol, lors d'une réunion en Mairie, le 13 novembre 2018.

Pour le secteur Tour d'Arthus, il s'agit de remédier au dévoiement des eaux pluviales issues des parcelles A 478a et A 931 en installant une canalisation raccordée au fossé existant situé 340 mètres plus loin. Cette solution présente toutefois quelques difficultés techniques et un coût élevé.

Pour le secteur de l'Estagnol, il s'agit de remédier à un problème de traversée des eaux pluviales via l'ouvrage pluvial sous le Chemin de l'ancienne voie ferrée, en installant sous la voirie communale une canalisation raccordée au ruisseau de Gourp-Castel pour dévoyer les eaux en amont, avant qu'elles n'atteignent l'ouvrage.

### ➤ **Aspects réglementaires et compatibilité avec d'autres Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

Le projet d'assainissement pluvial de la commune prend en compte et rappelle les dispositions et orientations réglementaires relatives aux eaux pluviales prévues dans le code civil (articles 640, 641 et 681), le code général des collectivités territoriales (article L2224-10), le code de l'environnement (articles L211-7, L212-1, L212-2, L214-1 à L214-10, L215-14 et L562-1 à L562-9) et le code rural (articles R161-14 et R161-16).

Il est cohérent avec les orientations du **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse 2016-2021**, intègre et respecte les principales préconisations et objectifs du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez/Mosson/Etangs Palavasiens**, est compatible avec le **Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée**, respecte les règles de dimensionnement édictées par la **Mission interservices de l'eau de l'Hérault (MISE 34)**.



## 2. Organisation et déroulement de l'enquête publique unique

### 2.1. Objet de l'enquête

D'une part, les Plans d'occupation des sols (POS) devenaient caducs du fait de la loi n° 2000-1208, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), d'autre part, la loi n° 2014-366, du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), laissait trois ans aux communes pour les transformer en PLU, faute de quoi le Règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquerait sur l'ensemble de leur territoire. Un dispositif transitoire a toutefois permis le maintien en vigueur du POS à condition que l'approbation du PLU intervienne avant le 27 mars 2017. Une fois arrêté, le projet de plan local d'urbanisme devait être soumis à enquête publique par le maire de la commune (article L153-19 du code de l'urbanisme).

De son côté, l'élaboration du zonage d'assainissement pluvial doit être elle aussi soumise à enquête publique (article L2224-10 du code général des collectivités territoriales). La présente enquête publique unique, qui prend en compte les deux projets, se situe dans le cadre de la décision prise par la commune de Saint-Paul-et-Valmalle (Arrêté municipal en date du 10 décembre 2019) de prescrire l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) et d'un zonage d'assainissement pluvial.

### 2.2. Dispositions générales

**a)** Le Conseil municipal de Saint-Paul-et-Valmalle, en date du 24 février 2015 (voir annexe 7.1) *a décidé de prescrire la révision générale de son plan d'occupation des sols (POS) en vue de l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) et d'ouvrir les modalités de la concertation.*

**b)** Le Conseil municipal de Saint-Paul-et-Valmalle, en date du 8 décembre 2016 (voir annexe 7.2) *a décidé de prescrire la réalisation d'une étude hydraulique dans le cadre de l'élaboration du PLU.*

**c)** Une réunion de *présentation et de débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)* a été organisée en date du 6 février 2019 (voir annexe 7.3).

**d)** *Une réunion publique de concertation* a été organisée le 14 mai 2019 (voir annexe 7.4).

**e)** Le Conseil municipal de Saint-Paul-et-Valmalle, en date du 10 juillet 2019 (voir annexe 7.5) *a approuvé les conclusions du bilan de la concertation préalable et arrêté le projet de révision du POS valant élaboration en PLU.*

**f)** En date du 11 juillet 2019, Monsieur le maire de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle a adressé une demande au Président du Tribunal administratif pour la désignation d'un

Commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune (voir annexe 7.6).

g) Par Décision n° E19000136/34, en date du 26 juillet 2019, le Tribunal administratif a désigné Monsieur Jean-Pierre Chalon, Ingénieur général ponts, des eaux et des forêts honoraire, demeurant à AGDE (34300), en qualité de Commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle (voir annexe 7.7).

h) En date du 10 septembre 2019, Monsieur le maire de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle a adressé une demande au Président du Tribunal administratif pour étendre l'enquête publique au zonage d'assainissement pluvial (voir annexe 7.8).

i) Par **Décision n° E19000136/34**, en date du 13 septembre 2019, le Tribunal administratif a désigné Monsieur Jean-Pierre CHALON, en qualité de Commissaire enquêteur, en vue de procéder à une Enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme et l'élaboration du zonage pluvial de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle (voir annexe 7.9).

j) Par **Arrêté Municipal n° 2019-081**, en date du 10 décembre 2019, de Monsieur le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle fixe les modalités relatives au déroulement de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle (voir annexe 7.10).

## 2.3. Contexte réglementaire

### ➤ **Élaboration du Plan local d'Urbanisme**

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle, dont il est question ici, s'inscrit dans le cadre des dispositions du **Code de l'environnement** (chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup>), du **Code général des collectivités territoriales** (article L2131-1) et du **Code de l'urbanisme** (articles L103-2 à L103-6, L151-1 à 48, L152-1 à 9, L153-1 à 66, R104-8 à 14, R151-1 à 55, R152-1 à 9 et R153-1 à 22), et plus particulièrement des articles suivants :

- **Article L153-8** : « *Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.* »

- **Article L153-11** : « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.* »

- **Article L153-12** : « *Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

- **Article L153-14** : « *Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme.* »

- **Article L153-16** : « *Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :*

*1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ;*

*2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*

*3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ; ... »*

- **Article L153-17** : « *Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :*

*1° Aux communes limitrophes ;*

*2° Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;*

*3° A la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.* »

- **Article L153-19** : « *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.* »

### ➤ **Élaboration du Zonage d'assainissement pluvial**

L'élaboration du zonage pluvial de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle, dont il est question ici, s'inscrit principalement dans le cadre des dispositions du Code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre 1er) relatives à l'enquête publique et du Code général des collectivités territoriales dont l'article L2224-10 précise que : « *Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : ...*

*3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;*

*4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.* »

## 2.4. Composition et brève analyse des dossiers de l'enquête publique unique

Après réception de la **Décision n° E190000136, en date du 26 juillet 2019**, du Tribunal administratif de l'Hérault désignant Monsieur Jean-Pierre CHALON comme Commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle (annexe 7.7), la Mairie a été contactée afin de procéder au retrait des dossiers du PLU auprès de M. Michael LLAMBRICH, Directeur général des services, le 23 août 2019.

Cette occasion a permis de préciser quelques données relatives à l'enquête, ainsi que d'envisager un possible calendrier relatif à son déroulement et à sa publicité.

Après réception d'une nouvelle Décision du Tribunal administratif (**Décision n° E19000136/34, en date du 13 septembre 2019**), remplaçant la précédente et désignant Monsieur Jean-Pierre CHALON comme Commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme et l'élaboration du zonage pluvial de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle (annexe 7.9), la Mairie a été contactée afin de procéder au retrait des dossiers relatifs au zonage pluvial, le 29 octobre 2019.

### 2.4.1. Le Plan local d'Urbanisme

Le dossier relatif au projet de PLU, élaboré par les bureaux d'études Urban Projects (volet urbanisme, architecture, règlement...) et Ecotone (volet environnement), en collaboration avec la Municipalité, représente 884 pages et 8 plans, s'organisant comme suit :

- Note de présentation, actes administratifs, textes officiels, bilan de la concertation (29 pages) ;
- Présentation des procédures (7 pages) ;
- Le Rapport de présentation (379 pages) ;
- Le Projet d'aménagement et de développement durable (21 pages) ;
- Le Règlement (167 pages et 3 plans de zonage) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (26 pages) ;
- Les Annexes :
  - Annexes sanitaires (32 pages et 2 plans) ;
  - Servitudes d'utilité publique (69 pages et un plan) ;
  - Obligations légales de débroussaillage (21 pages et un plan) ;
  - Classement sonore des infrastructures terrestres (26 pages) ;
  - Vestiges archéologiques (5 pages) ;
  - Plan des annexes informatives (un plan) ;
  - Amendement Dupont entrée ouest (37 pages) ;
- Avis des Personnes publiques associées (65 pages).

Conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement, la commune étant couverte par une zone Natura 2000, le Rapport de présentation comporte une **évaluation environnementale** qui, conformément à l'article R122-20, comprend :

- 1° Une présentation résumée des objectifs du PLU, de son contenu et de son articulation avec d'autres plans et documents visés à l'article R122-17 et les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet ;
- 3° Une analyse exposant :
  - a) Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages ;
  - b) L'évaluation des incidences Natura 2000 prévue aux articles R. 414-21 et suivants ;
- 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées ;
- 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement et en assurer le suivi ;
- 6° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus et la description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le dossier présenté est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme (articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151- 55).

Ce dossier, caractérisé par une présentation très méthodique du projet envisagé et illustré par de nombreux documents graphiques dont certains obligatoires, malgré son volume important, et malgré quelques manques de précisions signalés par les Personnes publiques associées, reste d'une très grande lisibilité. Au vu de la législation prévue pour ce type d'enquête, bien que perfectible, ledit dossier apparaît comme étant suffisamment complet et conforme aux articles R122-20 du code de l'environnement, relatifs à l'évaluation environnementale, L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, relatifs à la concertation, et L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme (Livre 1<sup>er</sup>, Titre V, Chapitre 1<sup>er</sup>) qui en définissent l'organisation et le contenu.

#### **2.4.2. Le Zonage d'assainissement des eaux pluviales**

Le dossier relatif au projet de Zonage d'assainissement des eaux pluviales, élaboré par la Société d'études routières et infrastructures (SERI), en collaboration avec la Municipalité, représente 78 pages, se composant comme suit :

- Note de présentation (5 pages) ;
- Actes administratifs pris au titre de la procédure (9 pages) ;
- Textes officiels qui régissent l'enquête publique (4 pages) ;
- Dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales (60 pages).

Ledit dossier apparaît comme étant suffisamment complet et conforme aux articles L2224-10 et R2224-9 du code général des collectivités territoriales.

## **2.5. Calendrier et organisation de l'enquête unique**

L'Arrêté Municipal n° 2019-081, du 10 décembre 2019 (annexe 7.10), prévoit que les pièces des dossiers de l'enquête publique unique seront tenues à disposition du public, durant toute la durée de l'enquête, du lundi 6 janvier 2020 à 14h30 au vendredi 7 février 2020 à 17h00, soit pendant 33 jours consécutifs, en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, aux jours et heures suivants : les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 14h30 à 17h00. Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra y consulter les dossiers d'enquête publique sur support papier et informatique. Un ordinateur sera mis à sa disposition à cet effet. Les dossiers seront également consultables sur le site internet de la Mairie, à l'adresse suivante : <https://www.stpauletvalmalle.fr>.

Ce même arrêté prévoit que pendant toute la durée de l'enquête, le public puisse déposer ou transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, dûment cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur, déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, siège de l'enquête ;
- par voie postale, par courrier adressé au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, Place de la Mairie, 34570 Saint-Paul-et-Valmalle ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@stpauletvalmalle.fr](mailto:enquetepublique@stpauletvalmalle.fr) ;
- auprès du Commissaire Enquêteur qui organisera ses permanences en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle les lundi 6 janvier 2020 de 14h30 à 17h00, jeudi 23 janvier 2020 de 14h30 à 17h00 et vendredi 7 février 2020 de 14h30 à 17h00 ;
- sur rendez-vous auprès du Commissaire enquêteur pour toute personne qui en aurait fait la demande dûment motivée.

Par ailleurs, toute information relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement pluvial de Saint-Paul-et-Valmalle ou à la présente enquête publique, pourra être demandée par courrier auprès de Monsieur le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle, Place de la Mairie, 34570 Saint-Paul-et-Valmalle, ou par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie@stpauletvalmalle.fr](mailto:mairie@stpauletvalmalle.fr).

## **2.6. Modalités relatives à la réalisation de l'enquête publique unique**

En préalable à l'organisation de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur, nommé pour diligenter la présente enquête publique unique, a réalisé les visites et rencontres suivantes :

- Vendredi 23 août 2019, rencontre en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle avec M. Michael LLAMBRICH (DGS) pour récupération des dossiers du PLU et préparation de l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune ;
- Mardi 29 octobre 2019, rencontre en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle pour présentation et discussion des projets de PLU et de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Etaient présents : M. Jean-Pierre BERTOLINI (Maire de Saint-Paul-et-Valmalle), Mme Evelyne GELLY (adjointe à l'urbanisme), M. Michael LLAMBRICH (DGS) et Mme Céline LAUPIÈS (agent administratif, service de l'urbanisme). A cette occasion, le Commissaire

enquêteur exprime son souhait de voir une Note de synthèse jointe aux dossiers de manière à faciliter la bonne lecture et la lisibilité du dossier ;

- Mardi 29 octobre 2019, visite d'une partie des lieux concernés par enquête publique en présence de M. Jean-Pierre BERTOLINI (Maire de Saint-Paul-et-Valmalle) ;

- Jeudi 19 décembre 2019, en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, vérification, pagination et paraphage par le commissaire enquêteur des dossiers et du Registre d'enquête en vue de leur mise à la disposition du public durant la durée de l'enquête publique ;

- Vendredi 20 décembre 2019, après une longue visite sur le terrain avec vérification des affichages publics, poursuite de la pagination et du paraphage des dossiers, vérification de disponibilité du poste de travail sur internet, vérification de l'accessibilité et du contenu des dossiers dématérialisés.

## 2.7. Publicité et information

L'Avis d'ouverture de l'enquête publique unique (cf. annexe 7.11) indiquait à la fois les jours, horaires et lieu de consultation des dossiers d'enquête unique et d'accès au registre d'enquête, l'adresse internet à laquelle le public pouvait avoir accès aux dossiers dématérialisés, les jours et horaires de réception du public par le Commissaire enquêteur, l'adresse postale et l'adresse courriel auxquelles le public pouvait lui communiquer ses observations, l'adresse postale et l'adresse courriel auxquelles il pouvait demander des informations complémentaires sur le projet.

Une publicité officielle (annonce légale) de l'ouverture de l'enquête a été réalisée (cf. annexe 7.12) par la parution d'un Avis :

- au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique dans :

« **Midi Libre** » le **jeudi 19 décembre 2019**

et

« **La Marseillaise** » le **vendredi 20 décembre 2019**

- avec un rappel dans les huit premiers jours de l'enquête dans :

« **Midi Libre** » le **jeudi 9 janvier 2020**

et

« **La Marseillaise** » le **vendredi 10 janvier 2020.**

Le 10 décembre 2019, soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et pendant toute la durée de celle-ci, l'**Arrêté Municipal n° 2019-081** du 10 décembre 2019, prescrivant l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle, a été placé sur le tableau d'affichage situé Place de la Mairie.

Le 13 décembre 2019, soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, l'**Avis au public** a également été mis en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle et a fait l'objet d'une publication par voie d'affiches sur les lieux suivants (cf. certificat d'affichage et photographies des panneaux d'affichage en annexe 7.13) :

- Place de la Mairie ;
- Place Jean Rouger ;
- Aux deux entrées du village (aux niveaux de l'arrêt de bus « Bois d'Arnaud » et de la Place de la cave coopérative) ;
- Secteur « la Mine » (au niveau du n°94 chemin du Bois d'Arnaud) ;
- Secteur « les Cadénèdes » (au niveau du n°16 chemin des Cadénèdes) ;
- Secteur « Camp d'Ariès/Laziols » (au niveau du n°49 Avenue de la Mer) ;
- Entrée du lotissement « la Rouvière » ;
- Entrée du « hameau de Valmalle ».

## 2.8. Le déroulement de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique, ci-dessus désignée, s'est déroulée normalement du lundi 6 janvier 2020 à 14h30 au vendredi 7 février 2020 à 17h00, soit pendant une durée de 33 jours, comme prescrit par l'Arrêté municipal cité en référence. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Saint-Paul-et-Valmalle.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers d'enquête, comprenant notamment les avis des Personnes publiques associées, ont été déposés et consultables en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, les lundis, mardis, jeudis et vendredis, de 14h30 à 17h00. Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers ont également été consultables sur internet à l'adresse <https://www.stpauletvalmalle.fr>. Par ailleurs, un ordinateur a été mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ou transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête dûment visé par le Commissaire enquêteur et déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, siège de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture des bureaux ;
- par voie postale au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, Place de la Mairie, 34570 Saint-Paul-et-Valmalle ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@stpauletvalmalle.fr](mailto:enquetepublique@stpauletvalmalle.fr).

Conformément aux termes de l'Arrêté précité, trois permanences ont été tenues par le Commissaire Enquêteur en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle :

- lundi 6 janvier 2020 de 14h30 à 17h00 (premier jour de l'enquête)
- jeudi 23 janvier 2020 de 14h30 à 17h00
- vendredi 7 février 2020 de 14h30 à 17h00 (fin de l'enquête).

Par ailleurs, en réponse à des demandes dûment motivées, le Commissaire enquêteur a accepté de recevoir, en dehors des périodes de permanences :

- M. Eric LAFOURCADE, directeur de l'ASL La Rouvière, et Maître HEMEURY, avocat de l'ASL La Rouvière, le 21 janvier 2020, de 14h30 à 16h30.
- M. et Mme Philippe LANSON, propriétaires de parcelles au lotissement de La Rouvière, le 7 février 2020 de 14h à 14h30.

**23** personnes ont rencontré le Commissaire enquêteur, au cours de **19** rencontres, pour lui exposer maintes observations ou obtenir de celui-ci des explications jugées nécessaires. **19** de ces personnes se sont présentées au cours des permanences prévues par l'Arrêté, les **quatre**



autres ayant fait une demande de rendez-vous motivée. **Aucune** personne n'est venue consulter les dossiers, ou porter d'observations sur le registre, en dehors des permanences prévues ou des rendez-vous accordés par le Commissaire enquêteur sur demande de motivée.

**14** personnes (ou groupes de personnes) ont porté des remarques ou observations sur le Registre d'enquête prévu à cet effet. **Trois** personnes ont transmis leurs observations par courrier et **onze** personnes ont transmis les leurs par courriel à l'adresse internet prévue à cet effet dans le cadre de l'enquête. Plusieurs personnes ayant porté des remarques à l'aide de deux des moyens proposés, le nombre total de cas à examiner est de 19. La majeure partie des observations reçues concernait le projet de PLU, cinq concernaient le réseau d'assainissement pluvial.

Aucun élément n'est venu perturber cette enquête qui s'est déroulée dans une parfaite collaboration et courtoisie entre les personnes qui se sont manifestées, la municipalité de Saint-Paul-et-Valmalle et le Commissaire enquêteur.

**Le Registre a été clos par le commissaire enquête, au terme de l'enquête, vendredi 7 février 2020 à 17 heures.**



### **3. Observations présentées par le public et réponses du Maître d'ouvrage**

Le Registre d'enquête (voir annexe 7.14) a été mis à la disposition du public du 6 janvier 2020 à 14h30 (début de l'enquête publique) au 7 février 2020 à 17h00 (fin de l'enquête publique). Par ailleurs, l'intégralité des observations écrites du public a été consignée dans le Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête (voir annexe 7.15) remis le 11 février 2020, dans le délai légal, par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage en vue de la rédaction par celui-ci de son mémoire en réponse (voir annexe 7.16). Le résumé de ces observations est repris ci-après, avec, en regard, les réponses apportées par le Maître d'ouvrage.

Outre les divers renseignements demandés au commissaire enquêteur soussigné, les observations du public concernaient pour l'essentiel :

- Le réseau d'assainissement pluvial et le débordement de fossés (M. C. Ferrando, parcelles A1121 et A1125 ; M. M. Normand, Mme A. Champeroux, Mlle Charlotte Normand, 3 Chemin de Maurin ; M. G. Peyre, parcelle A194 ; M. B. Four, parcelle A1227 ; M. J.-P. Fournier, parcelles A828, A82, A828) ;
- Le tracé du zonage des espaces boisés à protéger (Mme A. Billuart, parcelles B508 et B691 ; M. P. Genieys, parcelle A550 ; M. M. Prodhomme, parcelles A906, A909, A336 et A871) ;
- La zone d'Orientation d'aménagement et de programmation Las Cadenedes (Mme S. Santoro, parcelles B720, B721, B697 et B698 ; Mme M.-C. Perez, parcelle B758 et B760 ; Mme M. Perez, parcelle B677) ;
- La délimitation des zones urbaines équipées – zones UE – (M. G. Peyre, parcelle A478 ; M. Sirerol, parcelles B837, B680 et B720)
- La transformation d'une zone IINAd en zone A (Mmes H. Barel et D. Roura, parcelles A958 et A959 ; Mme A.-C. Marin-Rambier, parcelle B32 ; M. Guilloux, parcelle A1255) ;
- La transformation d'une zone VNA en zone N (Me X. Hemeury, avocat de l'ASL La Rouvière ; M. et Mme J. Lolloz, parcelles 15 et 16 du lotissement La Rouvière ; M. et Mme P. Lanson, parcelles 4 et 5 du lotissement La Rouvière) ;
- Observations diverses relatives au contenu des documents du PLU (Mme T. Besnard).

Dans leurs observations, plusieurs propriétaires ont indiqué qu'ils voyaient le changement des règles s'appliquant à leurs parcelles comme une atteinte au droit de la propriété et à une sorte d'expropriation déguisée.

#### **➤ Le réseau d'assainissement pluvial et le débordement de fossés**

**3.1- Observations transmises par courriel, le 24 janvier 2020, par M. Christophe FERRANDO (parcelles A1121 et A1125), à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.1 du Procès verbal de synthèse)**

M. Christophe FERRANDO, propriétaire des parcelles A1121 et A1125, lotissement Les Platanes, fait plusieurs observations relatives à l'assainissement pluvial. Il se plaint en particulier des débordements engendrés par deux fossés d'évacuation des eaux de pluie. Le premier débutant au niveau de la parcelle A1122, traverse son terrain (parcelle A1125), puis

la parcelle A709 avant de rejoindre le fossé communal de la RD619. Le second, commun aux parcelles A1119, A1120, A572 et A949, se déverse dans le premier au niveau de la parcelle A709, par une buse parcourant la parcelle A950. M. FERRANDO considère que le problème réside dans le manque d'entretien du fossé de la parcelle A709 par son propriétaire qui est aux abonnés absents (une lettre avec demande d'AR, qui lui a été envoyée, n'a jamais été réclamée).

Par ailleurs, il constate que le fossé, appartenant à la commune, qui longe les parcelles A1126 et A709 est en permanence encombré par une quantité importante de feuilles et autres déchets végétaux. Il pense qu'un entretien régulier de ce fossé permettrait d'améliorer considérablement l'écoulement des eaux de pluies.

Enfin, il constate que, lors de pluies importantes, les égouts refoulent dans les canalisations, laissant penser que certains administrés déversent leurs eaux de pluie directement dans les égouts.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Il est rappelé que tout propriétaire d'un fossé doit le maintenir en bon état de fonctionnement afin de lui permettre d'assurer l'écoulement des eaux. Un paragraphe dédié à l'entretien des fossés sera ajouté au zonage d'assainissement pluvial, paragraphe II-5-1. Le corps de texte du PLU (Dispositions générales) rappellera les conditions de raccord du réseau d'assainissement pluvial. »

**Remarques du Commissaire enquêteur :**

Dans une demande de précision formulée par le commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage indique que le fossé est entretenu par les services du Département pour partie seulement, l'autre partie étant privée, mais que dans les deux cas il n'y avait aucun risque de débordement en aval.

Par ailleurs, il rappelle que les réseaux Eaux Usées ne sont pas de la compétence de la Mairie mais de la CCVH (communauté de Communes) et qu'ils ne débordent qu'exceptionnellement, en cas de très fortes pluies.

**3.2- Observations transmises par courriel, le 7 février 2020, par M. Mathieu NORMAND, Mme Audren CHAMPEROUX et Mlle Charlotte NORMAND, à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête**

(voir Annexe 5.2 du Procès verbal de synthèse)

Dans son courriel, M. Mathieu NORMAND, qui se présente comme ingénieur hydraulicien occupant des fonctions dans la lutte contre les inondations et l'aménagement pluvial / fluvial, fait un certain nombre de remarques et pose plusieurs questions portant essentiellement sur la problématique hydraulique qui, à son sens, présente quelques lacunes ou incohérences dans les documents de l'enquête.

**1. A propos du dossier du zonage pluvial**

*Pièce n°2 (Note de présentation), paragraphe V*, M. Normand attire l'attention sur le fait que la responsabilité du maintien de la situation actuelle sera transférée au domaine privé et à chaque aménageur, et que même si l'instruction des permis de construire permet de vérifier si les prescriptions sont respectées, les éventuelles malfaçons ou dégradations liées aux défauts d'entretien pourront engendrer à terme des impacts liés au ruissellement mal compensé. Pour

certaines sujets d'urbanisme (respect des ratios de surfaces constructible, typologie d'assainissement individuel...), les contrôles sont peu fréquents et les conséquences des irrégularités ne sont pas perceptibles pour la collectivité. En matière de limitation du ruissellement ou de lutte contre les inondations, les conséquences sont immédiates et impactent directement les enjeux. Pour ces sujets, il recommande la mise en place d'ouvrages collectifs type bassins de rétention qui permettent en général de pérenniser l'efficacité des mesures.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Dans le cadre d'opération d'ensemble, les ouvrages de rétention devront être mutualisés afin de garantir leur pérennité. Cette précision sera apportée au paragraphe V de la note de présentation ainsi qu'au paragraphe II-7-1 du zonage d'assainissement pluvial. »

*Pièce n°5 (Zonage d'assainissement pluvial), paragraphe II.4, M. Normand* dit relever des contradictions dans ce paragraphe qui prescrit d'interdire l'urbanisation mais dans lequel plusieurs règles de constructibilités sont proposées, comme imposer des niveaux de rez-de-chaussée à +50cm par rapport au niveau du terrain naturel.

- Si un niveau habitable est construit à +50cm au-dessus du sol, le vide sanitaire de la construction n'empiète-t-il pas sur les zones d'écoulement préférentiels ou d'expansion des crues ?

**Une bande de non aedificandi** est prescrite 10m de part et d'autre du lit du ruisseau présent sur le secteur 1. Dans cette zone, les nouvelles constructions seront interdites.

- Quelles sont les zones au-delà de cette bande de 10m sur lesquelles les nouvelles constructions doivent faire l'objet des règles de constructibilité type RDC à +50cm/TN ?

- Ce zonage a-t-il fait l'objet d'un calcul permettant de définir un niveau d'aléa de 50cm ou cette valeur est-elle issue d'un principe de précaution ?

Pour lui, la bande de non-aedificandi de 10m de part et d'autre du ruisseau ne présente pas de sens au regard de l'hydraulique, en effet le ruisseau est bordé par une plaine sur sa rive droite mais par un talus de coteau en forte pente sur sa rive gauche ; les débordements éventuels ne s'effectuent que d'un côté. Il pense que le Bureau d'Etudes aurait dû adapter cette limite à partir d'une analyse de la topographie ou d'une modélisation hydraulique dynamique, permettant de fixer des limites avec une méthode de calcul homogène et des hypothèses de débit identiques sur l'ensemble du linéaire, validés par les services de l'Etat, plutôt que des études hétérogènes qui devront être réalisées au cas par cas pour chaque futur projet.

- Pourquoi la bande de non-aedificandi n'est-elle pas poursuivie vers en amont le long du ruisseau ? En effet, le gabarit du ruisseau est contraint par un merlon qui limite les débordements dans les zones naturelles d'expansion des eaux. A minima, les mêmes précautions de non aedificandi devraient être appliquées. En théorie la zone d'écoulement préférentiel devrait être définie par une modélisation, avec hypothèses de submersion ou rupture des merlons de terre existants.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Des corrections vont être apportées au paragraphe mentionné :

"Les corridors d'écoulement constituent des zones d'écoulement préférentiel en période de pluie intense sur lesquels l'urbanisation est à encadrer. Ces corridors sont repérés dans la cartographie du présent SDAP par des zones non aedificandi. Une bande « non aedificandi » de 10 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau présent sur le Secteur 1 « Camp d'Ariès – Laziols » et du fossé amont « Camp d'Ariès » a été définie.

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il est prescrit d'y

encadrer l'urbanisation et d'imposer aux aménageurs plusieurs règles en termes de constructibilité et notamment :

- Interdiction de construction avec sous-sol,
- Création de muret, autorisé mais uniquement dans le sens de la pente,
- Les clôtures seront légères à mailles larges,
- Les piscines seront réalisées au niveau du terrain naturel.

Cette bande non constructible pourra être réduite/affinée sur la base d'un relevé topographique et d'une modélisation hydraulique dynamique réalisée par le pétitionnaire."

En l'absence de levé topographique (parcelles privées) et d'une modélisation, la commune a instauré, par principe de précaution, cette bande non aedificandi, afin de ne pas implanter de nouveaux enjeux le long de ces axes. »

*Paragraphe II.8.3*, pour la rétention de l'eau de ruissellement, le service gestionnaire impose un volume de stockage qui est fonction de la surface imperméabilisée et d'un volume spécifique défini en fonction de la vulnérabilité du bassin versant concerné.

- Quel est ce volume spécifique et quels sont les niveaux de vulnérabilité des différents sous-bassins ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Des corrections vont être apportées au paragraphe mentionné :

"Le service gestionnaire, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, impose :

- un volume de stockage, calculé sur la base de la surface imperméabilisée, sans maintien du droit d'eau, auquel est affecté un ratio de compensation spécifique défini en fonction de l'emprise foncière du projet. (...)" . »

*Paragraphe II.8.4*, les documents cités de la MISE34 conseillent pour le département de l'Hérault une rétention de 120 litres par mètre carré imperméabilisé.

- Pourquoi cette recommandation n'est-elle pas respectée pour les futures constructions ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Comme indiqué en dernière ligne du tableau, les projets soumis à Dossier Loi sur l'Eau devront respecter la doctrine de la MISE de l'Hérault. »

## 2. A propos de la Pièce n°6 du dossier de PLU

*Pièce n°1.3 (Justification des choix retenus)*, le paragraphe 4.4 sur les servitudes précise :

« *Un risque inondation par débordement du pluvial le long de la RD619 subsiste sur le secteur de Laziols, des prescriptions sont prises pour réduire voire supprimer ce risque en vue d'une urbanisation.* » Une servitude est donc définie pour résoudre les problèmes de débordement du pluvial, mais ces problèmes n'ont pas été présentés préalablement ni cartographiés.

- Comment a été définie la solution d'aménagement permettant de résorber ces problèmes et l'emprise de la servitude nécessaire à la réalisation des travaux ?

- Quelles sont les prescriptions qui sont prises pour réduire voire supprimer ce risque ?

Comme indiqué sur la figure en annexe 5.2 du Procès verbal de synthèse, les écoulements (1) qui proviennent du bassin versant situé entre Camp d'Ariès et la Saurine traversent la RD619, puis sont écartés du point le plus bas de la plaine par un fossé le long de la chaussée (2), bordé d'un merlon de terre qui limite les débordements vers le champ (3). Après un angle marqué (ce qui engendre des pertes de charges singulières sur les écoulements) le fossé longe le

chemin de Maurin (4) avec une faible pente (ce qui engendre également des hauteurs d'eau importantes), pour retrouver l'axe d'écoulement naturel au droit du passage sous la voirie du chemin de Maurin (5). Les eaux qui longent la RD619 pourraient déborder vers la parcelle de prairie, il s'agit d'une zone naturellement inondable qui permet à la fois d'écrêter les écoulements les plus importants avant qu'ils n'arrivent dans les secteurs à enjeux aval et d'infiltrer les eaux de pluie qui restent piégées sur la parcelle en arrière des merlons. Si l'écoulement n'était pas contraint par les merlons rapprochés du lit du fossé (voir photo 1 en annexe 5.2 du Procès verbal de synthèse), les débordements vers les zones à enjeux seraient moindres. Actuellement, la parcelle envisagée en zone 1-AU effectue une rétention importante des surfaces en prairie et de la zone naturelle attenante (voir photo 2 en annexe 5.2 du Procès verbal de synthèse). Cette absence de rejet dans le fossé de Laziols doit être considéré comme l'état initial actuel pour les éventuels projet d'urbanisme.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Afin de régler le problème de débordement du fossé actuel, la commune envisage d'améliorer son fonctionnement hydraulique. Pour participer à cette action, des emplacements réservés ont été instaurés. »

*Pièce 1.4 (Evaluation environnementale) :* Le tableau de synthèse de la démarche ERC exposée sur le site de Laziols mentionne des préconisations concernant un bassin de rétention (bas de page n°51).

- Quel est le rôle et la position de ce bassin ? Est-il une mesure complémentaire ou alternative aux rétentions à la parcelle qui sont prescrites dans le zone pluvial ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le rôle du bassin de rétention est de gérer le ruissellement pluvial induit par l'urbanisation de la zone. Le schéma directeur et le PLU imposent une gestion pluviale, qui se fera, pour cette opération d'ensemble, à l'échelle de l'opération (bassin de rétention mutualisé). »

*Pièce n°5 (Orientation d'aménagement et de programmation)*

- Pourquoi l'emprise du bassin de rétention du secteur de Laziols, positionnée sur la partie inondable la plus basse à l'est de la parcelle, ne fait-elle pas l'objet d'un emplacement réservé dans le plan de zonage du PLU ?

- Afin de limiter les impacts du ruissellement des eaux des nouvelles constructions vers la parcelle basse de Laziols, pourquoi ne pas prévoir de collecter les eaux de ruissellement avant qu'elles n'impactent les nouvelles constructions, ainsi qu'une bande tampon inconstructible à la lisière intérieure d'emprise de l'OAP ce qui permettrait une séparation naturelle des deux espaces et un transfert des eaux vers le bassin de rétention situé en aval.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le bassin de rétention imposé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera un "équipement propre" à l'opération d'aménagement de ce secteur. Il ne s'agit pas d'un équipement public et la commune n'a pas la nécessité/ni la responsabilité d'engager une maîtrise foncière de cet emplacement. Aussi, l'outil juridique "emplacement réservé" n'est pas adapté à ce contexte.

Le fonctionnement hydraulique de la commune a été étudié par des ingénieurs spécialisés. Le PLU est venu retranscrire les orientations données par le schéma directeur pluvial. »

**3.3- Observations déposées, le 7 février 2020, par M. Gabriel PEYRE (parcelles A194 et A478) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle**  
(voir Annexe 5.3 du Procès verbal de synthèse)

Monsieur Gabriel PEYRE, se plaint des ruissellements qui, provenant du nord et traversant la RD619, inondent sa parcelle bâtie A194, il souhaiterait qu'un remède soit apporté à cette nuisance.

Par ailleurs, Monsieur Peyre considère que sa parcelle A478, prévue en zone UE, devrait se situer en zone UB pour accueillir de l'habitat groupé, dans le cadre de la politique de comblement des dents-creuses.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« La commune ne prévoit pas d'interventions sur le réseau pluvial au niveau des parcelles mentionnées (A194 et A478). Par ailleurs la commune signale ne pas avoir eu connaissance de sinistres déclarés auprès d'assurance. »

« La partie libre de la parcelle A478 est en zone UB. Les bâtiments aujourd'hui occupés par de l'activité sont classés en UE comme l'ensemble des bâtiments d'activités de la commune. »

**Remarques du Commissaire enquêteur :**

Dans une demande de précision formulée par le commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage indique que dans ce secteur le réseau pluvial a été aménagé il y a plusieurs décennies par les services de la DDE avec un busage du fossé devant les parcelles indiquées et des regards avec des grilles. Même si elles sont régulièrement entretenues, il peut effectivement arriver que, lors de fortes pluies, les grilles se bouchent par des apports de feuilles.

**3.4- Observations déposées, le 7 février 2020, par M. Benjamin FOUR (parcelle A1227) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle**  
(voir Annexe 5.4 du Procès verbal de synthèse)

Monsieur Benjamin FOUR se plaint des ruissellements importants qui proviendraient des parcelles situées au nord de la parcelle A1227 (macrostructure) lors d'épisodes pluvieux. Il souhaiterait que l'organisation du réseau d'assainissement pluvial prenne en compte ces phénomènes.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Il est rappelé que le lotissement "Les Vignes Vieilles" a fait l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau porté par le groupe immobilier RAMBIER et réalisé par le bureau d'études SERI. Dans le cadre de ce lotissement, un réseau pluvial a été réalisé afin de diriger les eaux pluviales vers des bassins de rétention.

La topographie naturelle du site peut engendrer des ruissellements en provenance des fonds supérieurs. Dans cette configuration, l'article 640 issu du Code Civil s'applique :

" Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur." »



**3.5- Observations déposées, le 7 février 2020, par M. Jean-Pierre FOURNIER (parcelles A828, A82 et A829) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle**

(voir Annexe 5.5 du Procès verbal de synthèse)

Monsieur Jean-Pierre FOURNIER se plaint du fait que sa propriété, sur laquelle il souhaiterait construire pour ses enfants, se trouve coupée en deux sur une largeur de 20 mètres par le fossé de Laziols. Il trouve que cette largeur, qui restreint ses projets, devrait être réduite car elle est d'autant plus inadaptée que l'entrée du fossé (entre A926 et A900) est déjà limitée, puisque déjà construite.

Par ailleurs, M. FOURNIER pense que l'angle prévu pour le fossé de Laziols, entre la RD619 et le chemin de Maurin, ne permettra pas un écoulement suffisant des eaux. Il pense qu'il serait plus logique de repositionner le fossé le long des parcelles B85 et B572.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Il est rappelé qu'en l'absence de levé topographique (parcelles privées) et d'une modélisation, la commune a instauré, par principe de précaution, cette bande non aedificandi, afin de ne pas implanter de nouveaux enjeux le long de ces axes.

Cette bande non constructible pourra être réduite/affinée sur la base d'un relevé topographique et d'une modélisation hydraulique dynamique réalisée par le pétitionnaire.

Afin de régler le problème de débordement du fossé actuel, la commune envisage d'améliorer son fonctionnement hydraulique. Pour participer à cette action, des emplacements réservés ont été instaurés. »

➤ **Le tracé du zonage des espaces boisés à protéger**

**3.6- Observations déposées, le 6 janvier 2020, par Mme Amy BILLUART (parcelles B508 et B691) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle**  
(voir Annexe 5.6 du Procès verbal de synthèse)

Mme Amy BILLUART, propriétaire des parcelles B508 et B691, souhaiterait que les limites de la zone « Élément paysager protégé » soient légèrement décalées pour lui permettre de réaliser des travaux d'agrandissement ainsi que la construction d'une terrasse surélevée en bois et d'une piscine en dur qui empièterait sur une partie de la zone protégée dans ses limites actuelles.

Par ailleurs, elle souhaiterait pouvoir abattre les arbres, situés dans cette zone, qui sont très près de sa maison et présentent pour elle un danger en cas de grand vent ou d'incendie.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Les parcelles B508 et B691 sont effectivement couvertes en totalité pour la seconde et en très faible partie pour la première d'un élément de protection établi au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La protection est prévue au regard d'un enjeu écologique de trame verte urbaine. Comme le précise la règle établie, une demande d'abattage d'arbre peut être formulée à la mairie. Si celle-ci est acceptée, une compensation de replantation est à prévoir. L'ensemble des règles applicables au sein de ce zonage de protection se retrouve dans la notice rédigée spécifiquement à cet effet (pièce 3.2 du PLU), au sein même du

règlement du PLU, ainsi que dans les justifications du rapport de présentation (pièce n°1.3). Les enjeux écologiques majeurs présents sur le territoire communal (confère analyse de l'évaluation environnementale) et la présence d'espèces protégées par les directives européennes rendent nécessaire et obligatoire la mise en place de mesures de protection de certains espaces boisés présents au sein du tissu urbanisé, afin de permettre la préservation des corridors de déplacement de ces espèces ; sans compter que les arbres eux même sont très anciens et revêtent des enjeux paysagers et écologiques majeurs pour le bien commun. L'abatage total des arbres présents sur la parcelle B691 viendrait couper et donc supprimer le corridor écologique. Cela n'est absolument pas envisageable. La suppression de quelques sujets permettant de créer la piscine et la terrasse ne semble absolument pas contradictoire avec l'objectif que se fixe le PLU. »

**3.7- Observations transmises par M. Pierre GENIEYS (parcelle A550), le 23 janvier 2020 sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, et le 6 février 2020 par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.7 du Procès verbal de synthèse)**

M. Pierre GENIEYS (parcelle A550, 7 chemin privé de la Saurine) conteste le tracé de la portion de « Trame verte » qui est centrée sur sa parcelle et dont le découpage, fort complexe et particulièrement mité, ne présente pas de réelle continuité car il exclut en grande partie les parcelles avoisinantes plus proches et plus concernées par des zones à protéger. Il indique par ailleurs qu'aucune justification ne ressort des documents consultables sur les enjeux faunistiques que pourrait présenter sa parcelle et dit ne pas comprendre pourquoi elle serait fortement impactée alors que la continuité écologique n'a pas été retenue pour deux des secteurs à urbaniser (comme la Mine) qui jouxtent des zones où sont identifiées lesdites espèces à protéger.

Il considère enfin qu'en l'empêchant de construire des habitations pour ses enfants sur un terrain de 5 000 m<sup>2</sup> déjà viabilisé, le projet actuel de délimitation de la zone « Élément paysager à protéger » serait en opposition avec la politique de comblement des dents-creuses et de lutte contre l'étalement urbain (objectif n° 7 du PADD).

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le secteur La Mine où l'urbanisation est envisagée ne dispose pas d'un couvert boisé. Dans l'environnement proche, à noter que les parcelles A308/A314/A875 et A874 ont été entièrement déclassées de la zone à urbaniser, au regard de ces mêmes enjeux écologiques, alors même que ces terrains étaient constructibles à l'ancien POS. En matière de politique de densification, il est nécessaire de trouver l'équilibre entre l'urbanisation du tissu et le maintien des boisements et espaces à enjeux écologiques. Le cas contraire, la destruction de la biodiversité générerait un avis défavorable sur le PLU de la part de l'Autorité Environnementale de Région. Les parcelles voisines, les moins denses et disposant d'un couvert végétal, ont également été protégées pour partie. Celles boisées, mais ne disposant que de peu d'espace libre, n'encourent pas de risque d'urbanisation forte.

Il faut également noter que certains secteurs boisés de la parcelle n'ont pas été inscrits dans le périmètre de la protection afin de laisser une certaine latitude et souplesse dans l'utilisation de la parcelle. Sur l'ensemble, il reste plus de 2 800 m<sup>2</sup> de parcelle non couverts par un élément de protection. Il semblerait que cela soit amplement suffisant pour construire quelques logements supplémentaires sur la parcelle. »

**3.8- Observations transmises par courriel, le 16 janvier 2020, par M. Mickael PRODHOMME (parcelles A906, A909, A336 et A871) à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.8 du Procès verbal de synthèse)**

M. Mickael PRODHOMME, propriétaire des parcelles A906, A909, A336 et A871, ne comprend pas les raisons pour lesquelles ses parcelles, sur lesquelles il avait prévu de construire, se trouvent en grande partie ou totalement impactées par une « zone boisée protégée », mitée et ne présentant aucun caractère de continuité.

Il demande pourquoi avoir créé une bordure boisée protégée en limite nord de sa propriété, sur la parcelle A550 de M. et Mme Genieys, et sur la totalité de ses parcelles situées au sud (A336 et A871), mais également sur toute la bordure sud de la parcelle A906, créant ainsi une bordure en zone protégée de plus de 10 mètres de large alors que les parcelles situées à gauche (A999) et à droite (A870), dans le même alignement, n'ont qu'une bordure de 2 à 4 mètres. Toutes ces zones boisées bloquant ainsi la possibilité, pour lui, de toute nouvelle construction.

Par ailleurs, il rappelle que si les espaces boisés qui couvrent ses parcelles existent, c'est qu'il est à l'origine de leur plantation.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le secteur s'inscrit bien dans un corridor et une continuité qui part de la zone agricole, longe la route départementale, puis descend par une trame verte très épaisse en direction du sud et la zone Natura 2000. Concernant la remarque sur la plantation de la végétation, celle-ci est à nuancer au regard de l'analyse de la photographie aérienne historique ci-jointe datant des années 50/60. Enfin, la configuration de la parcelle permet aisément de détacher deux lots de plus de 500 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir deux maisons par exemple. »

➤ **La zone d'Orientation d'aménagement et de programmation Las Cadenedes**

**3.9- Observations transmises par Mme Sylvie SANTORO, le 23 janvier 2020 par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête, et le 7 février sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle (voir Annexe 5.9 du Procès verbal de synthèse)**

Mme Sylvie SANTORO souhaiterait savoir dans quelle catégorie se retrouvent les parcelles B720, B721, B697 et B698, site d'anciens poulaillers délabrés qui gâchent le paysage et dont il conviendrait de prévoir la démolition. Elle ne comprend pas pourquoi ces parcelles ne sont pas intégrées dans le projet d'OAP « Las Cadenedes ».

Par ailleurs, Mme Santoro souhaiterait savoir s'il lui sera possible de construire un ou deux logements sur les parcelles B697 et B698, sachant que la parcelle B809, qu'elle a acheté à la commune pour desservir la parcelle B889, se retrouverait en zone UE.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le secteur des anciens poulaillers n'a pas été intégré à l'OAP car la configuration parcellaire aurait rendu très compliqué voir impossible le montage d'une opération d'aménagement d'ensemble (capacité de desserte et maillage de ces parcelles depuis le sud).

Cependant, les parcelles mentionnées sont en zone UB, constructible pour de l'habitation. Aussi, une démolition reconstruction sera tout à fait possible sur ce secteur. D'éventuelles constructions sur les parcelles B697 et B698 pourront être desservies par la zone UE. »

**3.10- Observations transmises par Mme Marie-Christine PEREZ (parcelle B758), le 6 janvier 2020 sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, et par courrier AR reçu le 7 février 2020**  
(voir Annexe 5.10 du Procès verbal de synthèse)

Mme Marie-Christine PEREZ, indique qu'elle a été surprise d'apprendre l'existence du projet d'OAP Las Cadenedes, concernant huit propriétés cadastrées, et de la division de sa propriété en deux nouveaux lots dont la délimitation entraînerait une réduction d'environ un tiers de sa superficie. Elle doute que l'ensemble des propriétaires des lots concernés ait été bien informé et/ou ait bien compris ce projet qui modifiera considérablement leur environnement et leur voisinage. Par ailleurs, elle pense que l'infrastructure routière n'est pas appropriée pour recevoir l'ensemble de véhicules envisagés.

Ayant actuellement des problèmes de santé et des difficultés familiales (en procédure de divorce) et financières, elle se dit contrainte de vendre sa résidence actuelle et de partager son terrain bâti en deux lots pour construire une nouvelle maison. Elle considère que le projet de PLU est une forme déguisée d'expropriation insupportable et totalement discutable, qui touche à son droit de propriété et à laquelle elle dit s'opposer.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« En premier point, il faut noter que le PLU n'a pas la capacité juridique de diviser une propriété foncière. La parcelle B758 reste au cadastre d'un seul tenant. Le PLU dispose par contre de la capacité de réglementer différemment plusieurs parties d'une même parcelle. Cette grande parcelle, accolée à d'autres parcelles disponibles et mutables génère une emprise foncière de grande envergure. La nécessité de travailler un projet cohérent, équipé, qui respecte une certaine densité (pour limiter la consommation d'espace), a orienté la commune à prévoir un projet d'aménagement d'ensemble sur cette zone. Des équipements devront être réalisés pour garantir le bon fonctionnement du secteur et ne pas reproduire les erreurs du passé, qui sont aujourd'hui reprochées à la mairie par la population (problème de circulation, problème hydraulique). »

**3.11- Observations transmises par courriel, le 7 février 2020, par Mme Mylène PEREZ (parcelle B677), à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête**  
(voir Annexe 5.11 du Procès verbal de synthèse)

Constatant que le projet d'OAP Las Cadenedes concerne plusieurs propriétés cadastrées appartenant à sa famille, Madame Mylène PEREZ s'étonne que les services de la mairie ne leur aient pas adressé de courriers personnalisés pour les en informer au préalable. Elle doute aussi que l'ensemble des propriétaires des lots concernés et ceux des lots jouxtant le projet aient été bien informés et/ou aient bien compris ce projet qui modifiera considérablement leur environnement et leur voisinage. Par ailleurs, elle considère que la présentation du projet ne fournit pas suffisamment de renseignements sur la surface des servitudes pour les zones réservées aux stationnements, à la circulation et à la viabilisation. Elle pense que l'infrastructure routière n'est pas appropriée pour recevoir l'ensemble des véhicules envisagés.

Mme PEREZ indique par ailleurs que, dans le but de s'installer comme vétérinaire à Saint-Paul-et-Valmalle, elle compte utiliser sa parcelle (B677) pour y construire, dans le respect de la réglementation et de la préservation de l'environnement, sa maison et un bâtiment destiné à l'exercice de son activité professionnelle, une activité de service compatible avec le développement social et économique de la commune.

Pour l'ensemble de ces raisons, elle signifie son opposition au projet de cette OAP, considérant qu'il modifie la superficie de son terrain (voies de circulation) et confisque son droit à la propriété foncière, sous une forme déguisée d'expropriation.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« L'ensemble foncier concerné par l'OAP Cadenèdes est conséquent et représente un potentiel foncier majeur, au cœur du tissu urbain. Afin de respecter les dispositions législatives en vigueur (réduction de la consommation d'espace, réduction de l'artificialisation, densification), le droit applicable oblige la commune à imposer une densité minimale de construction. Cela se traduit par une disposition inscrite au sein de l'OAP à respecter. L'utilisation du terme d'expropriation est inappropriée. Le fondement même d'un PLU est de réglementer l'utilisation des sols, dans la recherche de l'intérêt général et dans le respect des lois en vigueur. Nous entendons la remarque et la volonté des propriétaires. Cependant, si l'on analyse les demandes de Mesdames Perez et leur volonté de découper et vendre 1 terrain sur la parcelle B758 (pour construire une maison) et la volonté sur la parcelle B677 de construire un logement et un local d'activité, cela représente 2 logements sur une emprise foncière globale d'environ 5 500 m<sup>2</sup>, soit une densité d'environ 4 logements à l'hectare. Cette politique ne peut être mise en place et réalisée dans le cadre législatif actuel. A noter que l'implantation de l'activité vétérinaire peut tout à fait se faire, de même que les logements souhaités, mais tout en respectant des règles d'urbanisme édictées (principes de l'OAP). La création d'un nouveau maillage de circulation a justement pour objectif d'améliorer le fonctionnement existant, mais surtout de ne pas l'aggraver (avec de nouvelles constructions individuelles sans projet d'ensemble). »

➤ **La délimitation des zones urbaines équipées (zones UE)**

**Cf. §3.3- Observations déposées, le 7 février 2020, par M. Gabriel PEYRE (parcelles A194 et A478) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle (voir Annexe 5.3 du Procès verbal de synthèse)**

Monsieur Peyre considère que sa parcelle A478, prévue en zone UE, devrait se situer en zone UB pour accueillir de l'habitat groupé, dans le cadre de la politique de comblement des dents creuses.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« C'est le cas. La partie libre de la parcelle A478 est en zone UB. Les bâtiments aujourd'hui occupés par de l'activité sont classés en UE comme l'ensemble des bâtiments d'activités de la commune. »

**3.12- Observations transmises par courriel, le 7 février 2020, par M. J.-B. SIREROL (parcelles B837, B680 et B720), à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.12 du Procès verbal de synthèse)**

Monsieur Jean-Benoît SIREROL se dit surpris de constater que l'ensemble de ses biens et de ceux en indivision avec Mme M-L. MAZENQ, sa grand-mère, se retrouve en zone UE, alors que la parcelle B837 est déjà construite et comporte plusieurs maisons cadastrées ayant fait l'objet d'un recensement.

Il dit ne pas être opposé au principe de projet de zone UE, mais considère que la répartition proposée ne répond à aucune logique de bon sens. Ainsi, il serait d'accord pour concéder la partie de parcelle B837 occupée par la société RM Matériaux et le haut de la parcelle B680, dans le but de constituer une zone commerciale (zone UE) de 4 000 à 5 000 m<sup>2</sup>. En revanche, il souhaite que l'intégralité du reste de la parcelle B837, comprenant la maison de sa grand-mère, ainsi que la parcelle B720 et le bas de la parcelle B680 (voir schéma en Annexe 5.12 du Procès verbal de synthèse) restent en zone constructible libre, non incluse dans le projet d'OAP. Il considère que ce choix est en particulier justifié par le fait que l'ensemble constitué par une partie des parcelles B837, B720 et B680 est inaccessible aux camions, et par conséquent peu exploitable dans le cadre d'une zone commerciale, mais que cet ensemble pourrait augmenter efficacement la zone dévolue à la construction de résidences.

M. SIREROL indique par ailleurs qu'il souhaite reconstruire des bâtiments neufs au niveau de la zone actuellement occupée par la société RM Matériaux et conserver une zone résidentielle libre privée lui permettant de poursuivre le développement harmonieux de la partie bâtie existante. Il considère que le projet de PLU traduit une forme déguisée d'expropriation disruptive incohérente en partie et inappropriée au regard des différents biens qui la composent, ainsi qu'au vu de sa position et de son accessibilité. Il indique qu'il reste disponible pour discuter d'une contre-proposition avant la validation définitive du projet, mais qu'il est prêt à engager une procédure juridique en cas de non conciliation.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« L'habitation existante sera rattachée à la zone Ub du PLU »

➤ **La transformation d'une zone IINAd en zone A**

**3.13- Observations transmises par courriel, le 23 janvier 2020, par Mmes Hélène BAREL et Danielle ROURA (parcelles A958 et A959) à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.13 du Procès verbal de synthèse)**

Mmes Hélène BAREL et Danielle ROURA, propriétaires des parcelles A958 et A959, au lieu dit « Champ de la Croix », expriment leur désaccord sur le passage en zone A de leurs parcelles initialement situées en zone IINAd. Constatant que ces parcelles se trouvent entre deux zones construites, en bordure de route, dans des parties déjà urbanisées et dûment équipées en voies et réseaux publics (trottoir, parking, éclairage public, eau, électricité, eaux usées, eaux pluviales), elles considèrent qu'il s'agit d'une « dent-creuse », conforme à l'objectif de densification et d'économie d'espace de la loi ALUR permettant de lutter contre l'étalement urbain, et demande leur classement en zone UB afin qu'elles restent constructibles. Par ailleurs, elles disent qu'elles se sentiraient lésées par un classement en zone A, eu égard aux frais de succession payés pour ces parcelles.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Ces parcelles s'inscrivent dans le compartiment agricole de l'ouest du village. De plus, il y a la volonté de stopper le développement de l'urbanisation le long des principaux axes routiers (enjeux de nuisance sonore, santé publique et impact paysager). »

**3.14- Observations transmises par Mme Anne-Catherine MARIN RAMBIER (parcelle B32), le 31 janvier 2020 par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête et le 7 février sur le Registre d'enquête (voir Annexe 5.14 du Procès verbal de synthèse)**

Mme Anne-Catherine MARIN RAMBIER est propriétaire, en indivision avec Mme Jeanine RAMBIER, de la parcelle B32, située au Champ de la Croix, en zone A dans le projet de PLU. Elle souhaiterait que cette parcelle soit traitée de la même façon que la parcelle mitoyenne B851, avec le maintien des dispositions de l'ancien POS levant l'« amendement Dupont » (article L111-1-4), pour être intégrée en zone UB et permettre à l'un de ses enfants de s'établir à Saint-Paul et Valmalle. Elle considère que la parcelle B32, qui n'est pas dans la zone inondable et se trouve à proximité des réseaux urbains, pourrait accueillir à moindre coût un ou plusieurs logement(s) apte(s) à remplacer la friche actuelle pour valoriser cette entrée de ville.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Cette parcelle s'inscrit dans le compartiment agricole de l'ouest du village. De plus, il y a la volonté de stopper le développement de l'urbanisation le long des principaux axes routiers (enjeux de nuisance sonore, santé publique et impact paysager). »

**3.15- Observations déposées, le 23 janvier 2020, par M. Cédric GUILLOUX (parcelle A1255) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Paul-et-Valmalle (voir Annexe 5.15 du Procès verbal de synthèse)**

M. Cédric GUILLOUX souhaiterait pouvoir construire sur la parcelle A1255 qu'il envisage d'acquérir et qui, selon le projet actuel, devrait passer de zone IINAd en zone A.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« La parcelle A1255 constitue une extension d'urbanisation. L'extension d'urbanisation a dû être limitée au besoin identifié par les objectifs chiffrés. Cela a nécessité pour la commune de réaliser des arbitrages. Les différents secteurs potentiels ont fait l'objet d'analyse et les secteurs les plus cohérents et les moins impactants ont été retenus (démonstration traduite au sein de l'Evaluation Environnementale, pièce n°1.4 à partir de la page 21). »

➤ **La transformation d'une zone VNA en zone N**

**3.16. Observations transmises, le 3 février 2020, par Me Xavier HEMEURY, représentant les membres de l'ASL La Rouvière, par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.16 du Procès verbal de synthèse)**

Me Xavier HEMEURY avait accompagné M. Éric LAFOURCADE, directeur de l'ASL La Rouvière, lors d'un rendez-vous organisé avec le Commissaire enquêteur le 21 janvier 2020.

Dans son courriel du 3 février 2020, il indique représenter l'ASL la Rouvière et l'ensemble des colotis personnes physiques concernées par les parcelles D 383, D384, D476, D477, D501 et D505, couvrant une superficie de 46 000 m<sup>2</sup>, où ont été autorisés 24 lots à usage d'habitation (permis de lotir LT 3428207 C002, délivré le 20 mai 2008), pour une SHON constructible autorisée de 1 150 m<sup>2</sup>.

Il rappelle que l'ancien POS révisé classait ce secteur en zone VNA, définie comme une « zone destinée à recevoir sous forme de lotissements à vocation touristique, d'opération touristique, composée essentiellement de résidences secondaires ainsi que les équipements communs correspondants. Elle devra être équipée à l'occasion des opérations projetées ». Un arrêté de permis d'aménager modificatif a été délivré le 19 janvier 2012 en vue de la mise en conformité extérieure du lotissement contre les risques d'incendie, et après une visite de recollement effectuée le 20 avril 2012 et une visite du SDIS le 14 mars 2013, l'attestation de conformité des travaux a été délivrée le 2 avril 2013.

Me Xavier HEMEURY considère que le projet de PLU met en péril la gestion future de ce quartier et ne prend pas en compte le fait que la zone (4,6 hectares) a été viabilisée, que des constructions, aménagements, équipements ont été réalisés, que des sommes importantes ont été investies ... En conséquence de quoi il sollicite, au nom de ses clients un zonage adapté aux caractéristiques réelles du secteur, prenant en compte les constructions, réseaux, équipements et aménagements existants, permettant de finaliser le processus de régularisation et la construction des derniers lots, conformément aux engagements des municipalités successives.

<p><b>Réponse du maître d'ouvrage :</b> (Voir ci-dessous, le maître d'ouvrage ayant fourni une réponse commune pour Me Xavier HEMEURY, M. et Mme Jacques LOLLIOZ et M. et Mme LANSON.)</p>
--

**3.17. Observations transmises, en date du 2 février 2020, par M. et Mme Jacques LOLLIOZ (parcelles 15 et 16 du lotissement La Rouvière), par courrier RAR, à l'adresse postale prévue dans le cadre de cette enquête**  
(voir Annexe 5.17 du Procès verbal de synthèse)

M. et Mme Jacques LOLLIOZ, propriétaires des parcelles 15 et 16 du lotissement La Rouvière, demandent que, dans un simple esprit de justice, l'engagement communal de constructibilité de 43 m<sup>2</sup> soit respecté. Ils considèrent qu'ils se sont conformés aux règles d'urbanisme imposées en intégrant leurs parcelles de façon harmonieuse dans la nature, en respectant les Obligations légales de débroussaillage. Ils indiquent qu'ils ne sont engagés sur le projet qu'après autorisation des travaux de lotissement et qu'ils ont alors entrepris des travaux (mise en œuvre des réseaux eau, électricité, éclairage public, réserve incendie, et autres mesures sécuritaires) dont le coût total, pour l'ensemble de propriétaires, s'élèverait à près de 850 000 euros.

Pour essayer d'obtenir gain de cause, ils ont par ailleurs adressé deux courriers au directeur de la Direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault, en dates des 20 décembre 2016 et 21 février 2017, ainsi qu'un courrier au Procureur de la République de Montpellier, en date du 14 octobre 2018, courriers dans lesquels ils retracent l'historique des opérations :

- création, en date du 04/12/2008, du lotissement La Rouvière, pour une SHON de 43 m<sup>2</sup> affectée à chaque lot d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> ;



- autorisation des travaux de lotissement validée par la mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, en date du 02/04/2013 ;
- acquisition des parcelles n° 15 et n° 16, le 23/04/2014, pour un montant total de 70 000 euros ;
- taxation, depuis l'année 2015, sur la base de terrains constructibles, ...

Ils considèrent qu'une application de l'actuel projet de PLU leur porterait préjudice (interdiction de construire, investissements pour travaux de lotissement devenus inutiles, ...), comme à l'ensemble des propriétaires ayant respecté les règles édictées, au bénéfice de ceux qui ne l'ont pas fait.

**Réponse du maître d'ouvrage :** (Voir ci-dessous, le maître d'ouvrage ayant fourni une réponse commune pour Me Xavier HEMEURY, M. et Mme Jacques LOLLIOZ et M. et Mme LANSON.)

**3.18. Observations transmises, le 7 février 2020, par M. et Mme Philippe Lanson (parcelles 4 et 5 du lotissement La Rouvière), par courrier à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête**

(voir Annexe 5.18 du Procès verbal de synthèse)

M. et Mme P. Lanson, parcelles 4 (D533) et 5 (D536) du lotissement La Rouvière, demandent pour leurs parcelles le maintien des caractéristiques du zonage VNA et disent ne pas comprendre leur déclassement alors qu'elles ont été viabilisées et raccordées au réseau d'électricité et d'alimentation en eau potable, conformément à la demande de la municipalité.

Ils rappellent qu'un arrêté de permis de lotir, délivré le 19 janvier 2012, a débouché sur des travaux pour l'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux pluviales, l'assainissement, l'alimentation électrique, et la défense incendie (mise en place d'une bâche de 120 m<sup>3</sup> conformément aux prescriptions du SDIS, piquetage de la piscine pour un volume de 70 m<sup>3</sup>, forage maintenu en état de fonctionnement, réalisation de trois points de retournement pour les véhicules incendie). Ils indiquent que ces travaux ont été validés par la municipalité en février 2014 et que la rétrocession de leurs parcelles a fait l'objet d'un acte notarié en date du 28 juillet 2014 pour une SHON de 42 m<sup>2</sup>/parcelle, en zonage VNA. Depuis cette date, ils sont soumis à l'impôt pour les terrains constructibles et le coût global des travaux qu'ils ont dû effectuer est supérieur à 50 000 euros.

M. et Mme P. Lanson indiquent par ailleurs que leurs parcelles ont été aménagées dans un souci environnemental (parcelles arborées avec des essences locales, absence de clôture et d'imperméabilisation des sols) et qu'ils considèrent avoir respecté les règles en installant deux caravanes sous abri amovible (structure en bois) pour une utilisation de loisirs (vacances d'été).

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le secteur de La Rouvière est classé en zone N. En effet, le développement de cet ancien lotissement autorisé à l'Association Foncière Libre de La Rouvière en 2008 ne répond plus aux objectifs du PADD de Saint-Paul-et-Valmalle, notamment au regard des objectifs de protections des espaces naturels et des paysages (secteur sensible pour la faune et la flore (zones Natura 2000, Plan national d'action, ZNIEFF...), de limitation de la consommation foncière, de prévention des risques (risques incendie et inondation). Le reclassement de La

Rouvière en zone N s'appuie également sur les orientations et objectifs du PADD en faveur d'une urbanisation compacte du village, d'une maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Ce classement en N tient également compte des capacités d'accès au site qui sont limitées voire impossible en période de forte pluie (crue du Coulazou barrant la route d'accès à La Rouvière et au hameau de Valmalle) mais aussi au faible taux d'équipement dans la zone. En effet, ce secteur se situe en zone d'assainissement individuel, une augmentation de la population générerait des effluents supplémentaires à traiter et qui pourrait avoir un impact négatif sur les sols (pollution notamment). De plus, l'autorisation d'urbanisme de ce lotissement a été délivrée sur une règlementaire de « résidences secondaires » que le PLU n'est pas en mesure d'encadrer. Ainsi, le maintien de ce secteur en zone constructible U, AU ou STECAL aurait conduit à autoriser des logements (même principaux) dans un secteur à forts enjeux écologiques et présentant de nombreux risques et contraintes pour leurs occupants.

Qui plus est, l'installation de population dans ce secteur ne permet d'atteindre les objectifs de densité et de développement des mobilités douces et alternatives du PADD en plus de conduire à une extension d'urbanisation hors de la silhouette compacte du village existant.

En matière de risque, il est important de rappeler que ce secteur est cartographié en aléa risque fort et que la DDTM demande d'interdire toute construction exposant la population au sein de ces secteurs. Au regard de ces arguments, le reclassement en zone N du secteur de La Rouvière est pleinement justifié. »

## ➤ Observations diverses

### **3.19- Observations transmises, le 29 janvier 2020, par Mme Thérèse BESNARD, par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête** (voir Annexe 5.19 du Procès verbal de synthèse)

Mme Thérèse Besnard indique que ce projet de PLU lui paraît négliger l'existant, par manque de précisions, alors que de nombreuses améliorations pourraient être apportées au quotidien des habitants de la commune. Elle pose plusieurs questions concernant l'aménagement des zones I-AU, la sécurité des piétons, la protection de certains espaces et les économies d'énergie dans le bâti.

#### 1. Aménagement des zones I-AU

Ayant déjà reçu des propositions d'aménageurs, elle souhaiterait savoir :

- s'il existe une priorité d'aménagement entre les trois zones retenues, les documents fournis étant parfois contradictoires sur le sujet ;
- qui sera mandaté pour aménager ces zones ;
- si les propriétaires seront libres de concevoir et faire exécuter les travaux d'aménagement par les entreprises de leur choix.

#### 2. Circulation des piétons

- Le PLU prévoit-il un plan de stationnement n'empiétant pas sur l'espace piéton ?
- Prévoit-il de réserver une zone piétonnière dans le centre ancien, avec des bancs, des arbres, à l'abri des voitures ?
- Prévoit-il la réfection des trottoirs permettant de se déplacer en toute sécurité à pied, avec une poussette, un déambulateur ou un fauteuil roulant ?
- Quelles sont les actions prévues pour sécuriser la circulation des piétons dans les zones déjà urbanisées, au niveau de la sortie ouest du village, le long du chemin de Maurin, au carrefour

du chemin de la coopérative et du chemin des amandiers ? Est-il utopique d'espérer la mise en place d'un cheminement piétonnier entre chaque « quartier » ?

La circulation des piétons sur le chemin de Valmalle est dangereuse à certaines heures. Serait-il possible de limiter la vitesse en certains endroits, et pourquoi ne pas d'envisager que la commune puisse acquérir le passage boisé en rive droite du fossé (parcelles B176, B174, B172) pour créer une voie piétonne parallèle à la route ?

Enfin, Mme Besnard préconise l'installation de nombreux bancs dans les endroits régulièrement empruntés par des piétons (voir Annexe 5.19 du Procès verbal de synthèse).

### 3. Dégradations de l'environnement dues aux passages fréquents d'engins motorisés

La sternbergia colchiciflora, qui est une espèce protégée, se raréfie car elle pousse, au-dessus des Hauts de Valmalle, en un lieu devenu un passage fréquent d'engins motorisés. Des dégradations importantes sont aussi observées dans le bassin de la source du Coulazou qui est un patrimoine communal.

- Le PLU pourrait-il statuer sur la circulation des engins à moteur sur les chemins privés et publics de la commune ?

### 4. Economies d'énergies

- Le PLU pourrait-il préconiser des normes sur le bâti neuf destinées à générer des économies d'énergie (orientation sud des habitations, encouragement à l'utilisation d'énergies renouvelables ...) ?

- Par ailleurs, pourrait-on engager pour le bâti ancien une réflexion sur les économies d'énergie qui allie efficacité, technologie et esthétique ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Réglementairement, rien n'impose de prioriser l'urbanisation d'une zone par rapport à l'autre. La phrase dans les OAP indiquant une préférence de la commune sera supprimée au vue de son manque de clarté et de la non nécessité de phaser les zones 1-AU compte tenu que les ouvertures à l'urbanisation correspondent strictement aux besoins du projet du PADD. La commune ne décidera absolument pas de qui aménagera les zones. Il ne s'agit pas d'opérations publiques. Chaque propriétaire peut réaliser l'opération lui-même ou la faire réaliser par l'opérateur de son choix (et donc les entreprises de son choix le cas échéant).

Concernant l'intervention de la commune sur le stationnement des quartiers existants, il est à noter que cette politique n'est pas inhérente au PLU. La commune dispose de toute la latitude pour intervenir sur le domaine public (aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire pour requalifier un trottoir ou créer une zone piétonne par exemple). Ensuite, dans les secteurs en développement (couverts par les OAP), la commune a prévu des prescriptions de maillage doux, de sécurisation de carrefours, de création d'aires de stationnement ; les pétitionnaires des autorisations d'urbanisme auront l'obligation de respecter les règles édictées. Certains emplacements réservés ont d'ailleurs également été positionnés dans l'objectif d'amélioration des cheminements doux. Le PLU n'a pas vocation à statuer sur le passage d'engins motorisés ni en milieu urbain, ni en milieu naturel.

Le PLU est effectivement en capacité de fixer des normes de performance énergétique supérieure à la législation en vigueur. Cependant, il est important de préciser que la Réglementation Thermique 2020 (RT 2020) va entrer en application pour toute construction neuve à partir du 1er janvier 2021. Cette réglementation va imposer que les constructions respectent des performances énergétiques très poussées : produire a minima autant d'énergie que ce que le logement consomme ; on parle de BEPOS : bâtiment à énergie positive. Il n'est pas crédible d'imaginer imposer des performances environnementales supérieures aux normes à venir. Concernant le bâti ancien, la commune ne peut pas imposer aux propriétaires d'améliorer la performance énergétique de leur bâtiment.



## **4. Observations présentées par les représentants de l'État et les Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses du Maître d'ouvrage**

En préambule, il est rappelé que les Avis émis par les représentants de l'Etat et les Personnes publiques associées, transmis dans 16 courriers représentant un total de 65 pages, étaient présentés dans le dossier du projet de Plan local d'Urbanisme (document D6 : « Avis les Personnes publiques associées ») mis à la disposition du public durant la durée de l'enquête publique. Par ailleurs, les avis présentant des remarques, observations ou suggestions, ont fait l'objet d'un résumé dans le Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête (voir annexe 7.15 du Procès verbal de synthèse) remis le 11 février 2020 par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage en vue de la rédaction par celui-ci de son mémoire en réponse (voir annexe 7.16 du Procès verbal de synthèse). Le résumé de ces avis est repris ci-après, avec, en regard, les réponses apportées par le Maître d'ouvrage.

### **4.1. Avis de synthèse des services de l'État**

Dans son courrier du 14 octobre 2019, le Sous-Préfet de Lodève émet un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations, dont les principales sont rappelées ci-dessous.

#### **4.1.1. Points essentiels qui doivent être impérativement modifiés.**

##### *4.1.1.1. Perspectives démographiques et besoins en logements*

Les chiffres de consommation d'espace et de production de logements diffèrent entre les parties concernant le diagnostic, la justification des choix et le PADD (112 logements et 3,1 dans le PADD, 120 logements et 3,4 ha et 3,64 ha selon les parties du rapport de présentation), ils devront être mis en cohérence.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Calcul de la production de logement* : « Sur ces 4 années (2015-2018) effectivement la dynamique de construction a été importante. Les permis déposés et accordés sont principalement intervenus sur les années 2015/2019/2018. La production de logements qui est intervenue avant le débat du PADD n'a pas d'interférence sur le projet de PLU, sa production de logements et la consommation foncière. Les objectifs chiffrés sont fixés à partir de 2018 : "combien d'habitants nouveaux la commune estime devoir accueillir entre 2018 et fin 2030 et de ce fait, combien de logements elle doit produire. Cependant, pour éviter toute confusion, les mentions relatives aux besoins de logements avant l'année de débat PADD seront supprimées du document (calcul simplifié de l'apport de population annuel divisé par le nombre d'habitants par logements). »

2. *Chiffres de consommation d'espace et de production de logements* : « Les chiffres seront mis en cohérence. »

3. *Indicateurs de suivis et planification dans le temps* : « La planification dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation n'est pas une obligation à l'intérieur des PLU. La commune a prévu une enveloppe foncière en zone AU qui répond au besoin précis à échéance 2030. Le conseil municipal ne souhaite pas phaser ses zones AU. »

#### 4.1.1.2. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de consommation du PADD (3,1 ha) ne prennent en compte que les zones à urbaniser 1AU alors que les zones classées en UB présentent plusieurs hectares de parcelles libres ou en friche. Les objectifs chiffrés devront être mis à jour pour prendre en compte l'ensemble des consommations foncières réelles ouvertes par le plan, quelles que soient les étiquettes choisies pour ces zones (U, AU, N ou A).

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

« L'ensemble des parcelles inscrites en zone UB sont considérées comme consommées. En effet, elles font soit partie de lotissements viabilisés et en cours de commercialisation, soit sont de petites tailles et inscrites à l'intérieur des Parties actuellement urbanisées. Elles ne sont pas relatives à des espaces naturels ou agricoles et n'auront jamais la vocation de le redevenir. Les petits secteurs en extension de la tâche urbaine ont été comptés dans la consommation d'espace. D'ailleurs, la quasi totalité des parcelles disponibles (hors celles du lotissement principal en cours de commercialisation et construction) sont inscrites à l'intérieur de la tâche urbaine définie sur le site internet de la DDTM. La carte est jointe en annexe 7.16 du présent document. »

#### 4.1.1.3. Consommations d'espace et capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Les chiffres présentés, relativement imprécis, portent sur la période 2005-2018, et le rapport de présentation (page 13) semble indiquer que la consommation citée dans le PADD concerne uniquement l'habitat et ne prend pas en compte la consommation pour les équipements publics et les activités, ce qui devra être précisé. Il conviendra donc d'effectuer une analyse détaillée et argumentée des consommations d'espaces, conformément à l'article L.151-4, pour la période 2009-2019. Les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, passées comme planifiées, les capacités de densification et de mutation, et les potentiels de production de logements devront être précisés. Une sous-évaluation du potentiel des logements à produire en densification du tissu urbain au sein de la zone UB, ne saurait justifier l'ouverture de zones à urbaniser.

Un avis réservé est, en particulier, formulé sur le secteur Mine qui, présente des enjeux paysagers et écologiques forts, est soumis à des risques feux de forêts et inondations (présence d'un ruisseau en frange du secteur, bassin de rétention des eaux de ruissellement de l'autoroute), possède un réseau viaire inadapté à l'ouverture de nouvelles circulations. Il conviendra de renforcer les justifications apportées pour ce secteur, d'autant qu'aucun emplacement réservé, permettant d'assurer une déserte satisfaisante, n'a été inscrit au PLU. Par ailleurs, les secteurs dédiés aux équipements et à densification limitée pour raisons environnementales, classés en zone UB directement constructible, devront faire l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Chiffres sur la consommation d'espace :* « L'analyse de la consommation d'espace sera mise à jour pour correspondre à la période 2009/2019. La consommation relative aux activités est nulle, tandis que la consommation prévue pour des équipements publics est de 2500 m<sup>2</sup>. Ce chiffre sera précisé dans le PLU. Des précisions seront apportées quant à la

consommation d'espace. »

*2. Potentiel de densification :* « Les estimations de productions de logements potentiels ont été analysées de façon précise et individualisée au regard de la configuration de chaque parcelle. Une simple application d'une densité minimale sur la surface totale donnée à titre indicatif ne peut être une méthode retenue. Elle n'est pas applicable au territoire et ne sera pas appliquée concrètement dans les réalisations. En effet, sur le lotissement nord, la production de logements est d'une unité par parcelle produite : il s'agit du règlement du lotissement. De ce fait, les constructions qui sont réalisées, dans leur taille et leur position sur la parcelle n'intime pas à une augmentation de la densité, même par le futur PLU.

En dents creuses, chaque parcelle dispose de configurations différentes. Certaines parcelles de 500 ou 600m<sup>2</sup> ne se prêtent pas à la création de 2 logements ; ainsi il n'est pas possible d'appliquer un ratio "type" de densité. Enfin pour Las Cadenedes, le secteur a été intégré dans une réflexion d'ensemble à travers la création d'une OAP.

La commune s'est fixée pour principe de respecter la densité minimale inscrite dans le PADD à l'échelle des trois projets d'ensemble. Cette densité est respectée : 78 logements à produire sur 4,5 ha de foncier aménageable, soit une densité brute de 17,3 logs/ha. »

*3. Sous-évaluation des logements à produire en densification :* « Le PLU est un document de planification et non de programmation. Aussi, tout le travail engagé et traduit dans le PLU ne constitue pas à définir "les logements à produire" mais plutôt d'estimer "les logements qui pourraient être produits" et dans quelles conditions de production ils doivent être réalisés (OAP, règlement).

Ainsi, la commune estime qu'on pourrait se rapprocher des 100 % de densification sur une période d'un peu plus de 2 PLU (environ 20 ans).

*4. Zoom sur le secteur la Mine :* « Ce secteur se trouve en dehors des zones à risque d'incendie identifiées par la cartographie ; de plus une bande non urbanisée et qui est à maintenir en milieu ouvert pour la biodiversité est prévue sur le secteur. Celle-ci ferait office de pare feu en cas d'incendie.

Concernant la proximité du ruisseau, la présence de ce dernier ne rend pas automatiquement la zone inondable. La topographie est favorablement orientée (ouest --> est) et limite tout risque de forte expansion de crue en cas de débordement. De plus, un recul de précaution est instauré et devra être respecté par l'opération sur ce secteur. En périphérie de la zone AU, des enjeux écologiques forts existent, comme sur l'ensemble du territoire communal. Cependant l'évaluation environnementale démontre qu'il s'agit du choix du moindre impact et que le PLU a travaillé sa séquence ERC pour en arriver à ce choix final.

Concernant les enjeux paysagers, ils sont réduits sur ce secteur qui n'est visible d'aucun point du territoire communal en dehors de l'environnement immédiat du site. En matière d'accès, le secteur est desservi par une voie publique en bouclage qui ne génère pas un accès en impasse au site. Il est à noter que ce secteur se positionne sur axe de mobilités douces très favorable pour accéder aux nombreux commerces et services qu'offre la commune voisine (Montarnaud), ainsi que le collège. Les futurs résidents de ce quartier profitent aussi bien des services de Saint-Paul-et-Valmalle que ceux de Montarnaud. L'aire de covoiturage est également très accessible depuis ce futur quartier. Les attaches vélos permettent de se rendre en vélo à son covoiturage en moins de 5 minutes. Enfin, il est important de mentionner que la commune a d'ores et déjà requalifié le chemin du bois d'Arnaud. »

*5. Secteurs d'équipements et de densification limitée :* « La mention de l'inconstructibilité au sein des secteurs protégés a été étudiée. Cependant l'objectif de ces protections est principalement de permettre à la commune de disposer d'un outil de suivi et d'éviter les destructions de milieux les plus conséquents. Il ne s'agit pas obligatoirement de sanctuariser ces espaces. »

#### 4.1.1.4. Constructibilité de la zone naturelle

Les secteurs à fortes sensibilités écologique et paysagère (zones Natura 2000, ZNIEFF, SRCE, atlas des paysages, etc.) ne font pas l'objet de projets identifiés dans le diagnostic agricole et le potentiel agronomique y paraît fortement limité, les possibilités de constructions nécessaires à l'activité agricole y seront donc interdites.

L'ouverture de possibilités de constructions agricoles sur les zones naturelles, en sus des zones agricoles, ne correspond pas aux objectifs du PADD de préservation de ces espaces et de confortement des continuités écologiques et paysagères.

A propos de la définition en page 9 du règlement indiquant que « La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime », il est fait remarquer que le fait qu'un certain nombre d'activités puisse constituer des prolongements ou des supports de l'activité agricole, au sens du code rural, n'autorise pas à délivrer un permis de construire dans les zones A des PLU au sens du code de l'urbanisme.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Interdire les constructions agricoles en zone N* : « La possibilité était maintenue car l'activité agricole est présente notamment sous la forme de pâturage avec une activité sur des secteurs boisés qui potentiellement ne sont pas tous détectés et classés en A. Aussi, la commune supprimera les possibilités de construire en zone N. »

2. *Activités agricoles et leurs prolongements* : « Les corrections seront apportées sur ce point. »

#### 4.1.1.5. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

En l'absence d'étude, il devra être fait mention de l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute A750 dans les articles 4 des zones U et AU comme c'est le cas pour les zones A et N.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

« La commune ajoutera la mention d'inconstructibilité de 100 mètres dans les articles 4 des zones U et AU. »

### **4.1.2. Points qu'il convient d'améliorer pour que le projet soit parfaitement conforme et réglementaire.**

4.1.2.1. *Le règlement devra être mis en cohérence avec les objectifs du PADD, avec lequel il est parfois en contradiction.*

Le document ne devrait pas traiter de la simple occupation des sols mais déployer un projet urbain, prospectif, permettant de répertorier les besoins et de prendre en compte les problématiques émergentes.

4.1.2.2. *Risques inondation et ruissellement*

Il paraît nécessaire de compléter les dispositions du PLU sur le volet ruissellement pluvial en définissant des conditions réglementaires permettant de mettre en œuvre des dispositifs assurant la protection du milieu sensible ainsi que celle des personnes et des biens. Ainsi, le règlement d'urbanisme devrait interdire les constructions sur 20 mètres de part et d'autre des



cours d'eau cartographiés par l'IGN, conformément aux préconisations de la mission interservices de l'eau (MISE), et édicter des règles de mesure préventive pour prendre en compte le risque de ruissellement pluvial pour les zones UBa et UEa, en répondant ainsi aux objectifs du PADD.

De son côté, le PLU devrait prendre en compte la nécessité d'éviter les activités polluantes et de limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant la rétention des eaux pluviales à la source ou leur infiltration pour préserver la capacité des karsts, du pli ouest de Montpellier, à produire de l'eau potable de qualité.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le PLU prévoit la mise en place d'un coefficient d'espace libre. A la page 27 qui est mentionnée dans l'annexe sanitaire (Pièce 4.1 du document de PLU), se trouve bien le tableau avec les coefficients d'imperméabilisation maximum à respecter. Ces règles ont ensuite été traduites au sein du règlement par l'intermédiaire de l'application des dispositions de l'article 7 : emprise au sol des constructions et coefficient d'espace libre.

Les mesures préventives sont relatives aux règles prescrites par l'art. 7 et l'art. 8.

L'imperméabilisation des sols est limitée puisqu'un coefficient d'espace libre de 35 % minimum est imposé. De plus, la rétention est imposée à tout pétitionnaire par l'intermédiaire de l'application du schéma directeur pluvial sur lequel s'appuie le PLU : taux d'imperméabilisation maximal et ratio de compensation imposé.

Les mesures de recul de constructions de part et d'autre de l'axe des cours d'eau sont inscrites au sein du PLU - La mention "cadastré" sera retirée. La zone tampon pourra être ajoutée à titre informatif sur le plan de zonage. »

*4.1.2.3. Risques feux de forêt*

Le rapport de présentation devra préciser que la commune est exposée à un risque fort de feux de forêt. Il sera donc nécessaire d'intégrer dans les dispositions réglementaires la prise en compte de ce risque pour éviter d'augmenter la présence humaine en zone de danger et les risques de départs de feux associés à l'anthropisation et au mitage des espaces boisés.

En application des principes de prévention de l'État, il est nécessaire :

- d'intégrer la cartographie des zones exposées dans le zonage réglementaire ;
- de compléter les dispositions générales pour interdire toute nouvelle habitation, ou toute installation nécessitant une présence humaine, dans les zones exposées à un aléa moyen à fort, à l'exception.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« La mention de l'aléa fort sera inscrite de façon plus claire dans les différentes pièces du PLU. Nous intégrerons les dispositions réglementaires demandées par la DDTM : interdiction de toute nouvelle habitation dans la zone exposée à l'aléa moyen à fort. »

*4.1.2.4. Risques de glissement de terrain*

Le risque de mouvement de terrain et le risque d'effondrement sont considérés comme élevés et devront être mentionnés dans le rapport de présentation du PLU.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Les informations sur ce risque seront renforcées au sein du document final. »

#### 4.1.2.5. Autres risques à prendre en compte dans le PLU

Au vu du Dossier départemental des risques majeurs (DDRM), la commune est aussi touchée par le risque de tempête et par le risque minier. Le rapport de présentation devra en particulier expliciter la manière dont ce dernier est pris en compte et traduit dans le projet communal.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le PLU intégrera les risques de tempête et le risque minier. »

#### 4.1.2.6. Classement des hameaux

Le secteur de La Rouvière, situé en massif, a fait l'objet d'une urbanisation peu contrôlée et d'un certain nombre de constructions illicites. Dans ce secteur, il conviendra de traiter les enjeux classiques d'une zone bâtie et de rappeler réglementairement que les extensions et annexes sont autorisées uniquement pour les constructions ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.

Le hameau de Valmalle est classé en secteur Ap alors qu'il est considéré comme secteur pavillonnaire diffus dans le rapport de présentation. Quel que soit son classement, il conviendra d'y traiter les enjeux classiques d'une zone bâtie.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Secteur de La Rouvière* : « La commune traitera la problématique du secteur de La Rouvière en matière de gestion urbaine. Nous confirmons que ce secteur est entièrement déclassé. Ainsi, il n'y aura plus de nouvel aménagement ou de nouvelle construction sur ce secteur. »

2. *Hameau de Valmalle* : « Le terme et le classement en secteur Pavillonnaire diffus apparaît dans l'analyse paysagère (représentation cartographique et légende), ce qui correspond à une erreur ; aucune analyse n'abonde dans ce sens sur le reste du document. Sur l'analyse urbaine et l'ensemble des justifications, la typologie du bâti est rapportée à un tissu dense, ancien et à forte valeur patrimoniale. Cela sera corrigé dans le document final.

Ce secteur, au regard de ses particularités et contraintes est traité comme une zone naturelle ou agricole. La commune ne souhaite pas voir s'implanter de nouveaux logements sur ce secteur. Le classement en zone N peut être envisagé, mais le caractère de ce secteur ne sera ni naturel, ni agricole. Aussi, au vu du document arrêté et de la réalisation de l'enquête publique, il nous semblerait cohérent de maintenir ce secteur en A. »

#### 4.1.2.7. Mobilités

Aucun emplacement réservé n'a été prévu pour permettre les aménagements nécessaires pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Amélioration des cheminements doux* : « L'objectif 12 du PADD mentionne deux actions principales : améliorer et sécuriser la desserte des équipements et commerces et prévoir les aménagements dans les nouveaux projets urbains : pour cela le PLU a inscrit un emplacement réservé majeur le long de la route principale de la commune, permettant de communiquer entre les différents quartiers de l'est de la ville et son centre village (mais aussi

l'aire de covoiturage) ; le PLU est également très moteur sur les aménagements doux au sein des OAP. »

2. *Plan de circulation* : « Le maillage viaire interquartier a été prévu là où il existe un réel besoin de connexion routière : entre la rue du Camp d'Ariès et la D619. Pour la voirie secondaire, en fonction de la conception urbaine, l'impasse n'est pas une obligation. Un bouclage viaire sur le chemin de Camps d'Ariès peut très bien s'envisager. Ensuite, un maillage routier entre le secteur OAP et le chemin de Maurin n'a aucun sens pour les élus du territoire. De plus, il s'agit du secteur où sera positionné le futur bassin de rétention. Un rebouclage sur la RD est rendu compliqué par la configuration de la parcelle qui s'affine vers l'est ; aussi un carrefour supplémentaire sur la RD n'a pas été jugé pertinent. Un cheminement doux est prévu et est la priorité et le besoin. Les impasses, là où elles sont positionnées, ne posent pas de problématique particulière à terme, ni pour la circulation, ni pour la gestion urbaine, ni pour d'éventuels maillages urbains. »

#### 4.1.2.8. Rapport de présentation

Le rapport de présentation s'éloigne considérablement des prescriptions du code de l'urbanisme et ne permet pas de saisir clairement les enjeux importants du territoire. Il devra s'attacher à justifier la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD, la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité entre ces dispositions et les OAP.

Par ailleurs, conformément à l'article L151-27 du code de l'urbanisme, le Plan de consommation d'espace et de capacités de densification et de mutation des espaces bâtis devrait contenir les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

En absence de SCoT, le rapport de présentation aurait dû analyser la compatibilité du PLU avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie 2040, en cours de réalisation, et du schéma d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) Languedoc-Roussillon 2009.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Rapport de présentation trop fourni* : « Le diagnostic, à la fin de chaque chapitre traité, réalise une synthèse des enjeux identifiés sur le territoire. Cela permet au lecteur qui le souhaite de se concentrer sur l'essentiel. De plus, la globalité du diagnostic territorial tient en moins de 75 pages (il s'accorde déjà à ne traiter que les points et sujets majeurs nécessaires à la compréhension et prise de décision sur le PLU), ce qui semble raisonnable pour un document qui traite 8 thématiques d'analyse. Les autres pièces du rapport de présentation sont proportionnées aux enjeux territoriaux (état initial de l'environnement), à la nécessaire justification des choix opérés (partie n°3 justification) et la soumission du dossier à la procédure d'évaluation environnementale (qui a elle seule représente plus de 100 pages). En cas de volonté du commissaire enquêteur, nous pourrions renforcer les synthèses de fin de chapitre. »

2. *Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD, le règlement, etc.* : « Ces éléments sont présents au sein du volet "justification" du rapport de présentation en pages 58 à 62. »

3. *Les indicateurs de suivi* sur les thématiques demandées sont présents en page 119 de

l'évaluation environnementale.

4. *L'état zéro* pourra être retravaillé. L'état zéro de suivi de l'objectif chiffré commence au moment du débat du PADD puisque c'est à cette date que les objectifs sont définis (afin de prendre en compte ce qui se passe entre le débat du PADD et l'arrêt). Le diagnostic (consommation d'espace et analyse des capacités de densification) s'arrête en date du débat du PADD puisqu'il a été remis à jour pour cette occasion.

5. *Analyse de la compatibilité avec les documents supérieurs* : « Cette analyse est menée au sein de l'évaluation environnementale pour les documents de planification ayant la plus forte interférence avec les enjeux environnementaux : "Articulation avec les autres plans, schémas, programmes ou documents de planification". Le SDAGE est par exemple traité en page 6. Nous retrouvons également une analyse des documents cadres au sein du diagnostic du rapport de présentation (pièce n°1) à partir de la page 6. Un regroupement de ces analyses pourra être réalisé si cela permet de simplifier la lecture des documents. A noter que le PLU doit "prendre en compte" le SRADET mais ne doit pas être "compatible" avec ce dernier. Il faut donc garantir la bonne prise en compte de ses orientations. »

### **Remarques du Commissaire enquêteur :**

Le document transmis aux Services de l'État et aux Personnes publiques associées ne comportait pas de Note de synthèse, note qui a été introduite par le maître d'ouvrage, à la demande du Commissaire enquêteur, dans le dossier de PLU mis à la disposition du public. Pour répondre, au moins en partie, aux demandes des services de l'État indiquées ci-dessus, et faciliter la bonne compréhension et la lisibilité du dossier, le Commissaire enquêteur recommande d'étoffer la Note de synthèse en y introduisant les principales conclusions du diagnostic, ainsi qu'une référence aux différents indicateurs, justifications et compatibilités, avec renvois vers les pages et documents concernés.

#### *4.1.2.9. Pièces réglementaires*

##### a) Principes d'économie d'espace

La transcription réglementaire des objectifs du PADD devra être revue pour prendre en compte les observations précédentes relatives aux besoins en logement et en consommation d'espace.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Permettre réglementairement le comblement des dents creuses* : « Rien ne s'oppose (bien au contraire) à ce que les propriétaires de parcelles constructibles puissent combler ces dents creuses. Le fait que le comblement des dents creuses prenne du temps n'est pas lié à la présence ou non d'une offre alternative. Cela provient de l'histoire personnelle de chaque propriétaire dans sa volonté de construire ou vendre le terrain. La commune, par la politique de réduction progressive du foncier à urbaniser va tendre vers une limitation de l'offre immobilière. Elle programme un comblement total des dents creuses sur 2 PLU environ. En fonction du suivi des objectifs dans le temps, elle avisera sur la politique souhaitée (à terme, ne plus proposer d'opération d'ensemble ? Instaurer une taxe sur le foncier constructible non bâti ?). A ce stade, ces actions ne sont pas engagées.

2. *Objectif 8 du PADD* : « Cet objectif est principalement traduit par le travail sur l'OAP centrale. Sur la zone UB, dans des pratiques d'urbanisation plus individuelles, il n'est pas attendu de forme urbaine mitoyenne. Concernant l'analyse inscrite dans l'avis "le projet présenté s'oriente quasi-exclusivement vers des formes pavillonnaires peu denses", la

commune tient à répondre qu'elle a inscrit une densité minimale bien supérieure à ce qui s'est fait récemment sur le territoire communal et notamment dans les opérations d'ensemble. La commune souhaite s'engager sur des efforts d'économie d'espace et de densité (démarche appréciée par les avis PPA de la CCVH, de la Chambre d'agriculture, le département ou encore la CDPENAF), mais ne souhaite pas rompre avec l'harmonie d'ensemble du village. »

#### b) Règlement des zones naturelles et agricoles

La transcription réglementaire des objectifs du PADD devra être revue pour ce qui concerne la constructibilité de la zone naturelle et des secteurs à enjeux écologiques et paysagers identifiés, ainsi que les secteurs soumis à risques naturels.

Dans le secteur A, le règlement devra être complété pour préciser que les extensions des habitations existantes ne pourront être autorisées que si elles ne compromettent pas l'activité agricole. Par ailleurs, il est recommandé de n'autoriser de telles extensions qu'à partir d'une certaine taille de la construction existante.

Le classement de certains boisés en secteur agricole, plutôt que naturel, devra être justifié.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Constructibilité de la zone N au regard des enjeux de risques et écologiques* : « Ces points ont été abordés préalablement. La constructibilité au sein de la zone N sera revue. »

2. *Rédaction réglementaire pour les activités supports aux exploitations agricoles* : « La rédaction sera reprise dans le sens demandé par la DDTM. »

3. *Extension des constructions existantes en zone A* : « La commune a du mal à appréhender la demande. A noter que le règlement impose une position contigüe à la construction existante, ce qui garantit un impact minimisé sur l'activité agricole et sur les paysages. Ensuite l'extension est limitée à 20 % de la SDP existante (il faut que la construction ait une existence légale et que cette dernière soit un logement). Ainsi, les constructions illégales et cabanons ne sont pas considérés comme des logements. Et pour des constructions ayant une existence légale et étant des logements inférieurs à 60 m<sup>2</sup>, ces dernières ne disposent que d'une très faible marge de manœuvre d'extension (12 m<sup>2</sup> maximum par exemple pour le cas cité). La présence d'habitations en zone A ou N du territoire est extrêmement mineure. De plus les extensions étant limitées (20 % de l'existant et/ou 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum), aucune incidence sur une exploitation ne peut s'envisager. »

4. *Classement en zone A* : « Les prescriptions instaurées au titre de l'article L 151-23 ne sont pas exclusivement relatives à des éléments boisés. Ces protections ont été demandées par le cabinet Écotone dans le cadre de l'évaluation environnementale afin de protéger l'ensemble des secteurs à enjeux fort et très fort d'un point de vue écologique. Ensuite concernant le classement en zone A, si la zone A couvre un espace boisé du territoire, c'est que la chambre d'agriculture par son travail d'identification des espaces exploités a cartographié ces parcelles comme étant productives pour un exploitant (principalement des bois utiles aux parcours des élevages). »

#### 4.1.2.10. Protection des éléments, monuments, sites ... au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Des prescriptions réglementaires devront être associées à la protection d'un certain nombre d'éléments comme les boisements centraux situés sur le secteur dédié aux équipements publics, le muret identifié en bordure de la RD619, la zone humide des Condamines, les

alignements de platanes, ou les secteurs de contrôle de densité pour raisons paysagères et environnementales.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Prescriptions réglementaires associées à ces protections* : « La commune ne comprend pas la remarque sur l'absence de réglementation associée. En effet, la réglementation applicable à l'intérieur des secteurs protégés est inscrite dans le règlement des zones concernées et rappelée dans la notice spécifique à ce sujet (interdiction d'abatage sauf demande expresse à la mairie par déclaration préalable et en cas d'acceptation, compensation obligatoire adaptée en fonction d'un enjeu paysager ou écologique). »

2. *Éléments spécifiques non protégés* : « Les alignements sur la RD619, le plan a identifié les alignements principaux les mieux préservés. Un complément pourra être apporté le cas échéant. Sur le boisement central, ce foncier est de maîtrise communale. Cette situation garantit la maîtrise du maintien en l'état du secteur. Enfin, le muret a été protégé par une mention spécifique au sein de l'OAP. »

3. *Réglementation de la zone Humide* : « Le règlement sur la zone humide sera renforcé. »

4. *Protection effective des éléments* : « Les règles édictées permettent des protections effectives : obligation de maintenir les arbres en l'état et les espaces libre en l'état. En cas d'obtention d'une dérogation après dépôt en mairie d'une DP, des mesures de compensation sont imposées. En matière de replantation, une palette végétale a été inscrite en annexe du règlement. »

*4.1.2.11. Rédaction réglementaire*

Les dispositions réglementaires devront être justifiées au regard des enjeux locaux, des orientations et objectifs du PADD et des législations et réglementations en vigueur. Les dispositions précisant que toute division parcellaire est soumise à déclaration préalable sont relatives à l'article L115-3 du code de l'urbanisme et doivent faire l'objet de délibération. La référence, qui dans le Règlement (article 2.5 des zones UA et UB) est faite au code de la construction, devra être supprimée.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Un chapitre est dédié à la justification des règles édictées. La référence au code de la construction sera supprimée. »

**Remarques du Commissaire enquêteur :**

Comme au paragraphe 4.1.2.8, le Commissaire enquêteur recommande d'étoffer la Note de synthèse en y introduisant aussi une mention sur la justification des règles applicables aux zones et de leur cohérence avec les objectifs du PAD, avec renvoi vers les pages 26 à 52 du document 1.3 « Justification des choix retenus ».

*4.1.2.12. Règlement graphique*

La délimitation des zones a fait l'objet d'un traitement minimaliste faisant peu de différenciation entre les secteurs présentant des caractéristiques et enjeux particuliers. Le règlement graphique devra se conformer aux législations en vigueur en délimitant notamment les secteurs concernés par des prescriptions particulières en raison des nuisances ou des risques associés.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Traitement minimaliste du découpage des zones* : « Les zones ont été découpées en fonction du besoin ou non de dissocier des applications réglementaires. La commune n'a pas considéré nécessaire de complexifier encore plus le document (déjà que ce dernier est semble-t-il jugé trop complexe) en découpant de multiples sous-zonages. Le tissu pavillonnaire de la zone UB est assez homogène et aucun élément réglementaire particulier ne nécessite des applications diverses. En centre-ville, le bâti vigneron est homogène et il n'y a pas de noyau médiéval nécessitant des règles spécifiques. Un sous zonage est travaillé pour le hameau de Valmalle afin de garantir le maintien de la qualité patrimoniale de ce secteur.

2. *Prescriptions acoustiques* : « Nous les ferons apparaître sur le document graphique - il s'agit d'une couche à classer dans la catégorie "information" pour la norme CNIG. Après vérification, la commune dispose bien du tracé en format SIG ce qui facilite son intégration. »

**4.1.2.13. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Il est suggéré de modifier la position relative des OAP et des annexes en raison de leur opposabilité directe aux autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, la notion de comptabilité en terme d'opposabilité ne pouvant être définie par le rédacteur du PLU, il conviendrait de supprimer la page 4 du document et les références à une marge de +/- 20 % sur les logements. Les densités prévues par les OAP étant déjà très faibles, elles devront être augmentées à au moins 20 logements par hectare.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« La position des OAP est relative à la structuration des documents de PLU demandée par le standard CNIG.

La notion de compatibilité sera supprimée du document.

La densité prévue sur la commune est importante par rapport aux pratiques locales. La commune n'envisage pas d'augmenter la densité à 20 logs/ha. »

**4.1.2.14. Servitudes et annexes**

Il est rappelé que le plan doit contenir la liste des servitudes d'utilité publique (arrêtés, décrets, ...) et non des guides à destination des acteurs locaux et des bureaux d'étude.

Le dossier comporte des annexes qui devront être complétées et/ou rajoutées au vu des articles L151-43 et R151-51 à 53 du code de l'urbanisme.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« La liste des servitudes et la présence des arrêtés et décrets sera vérifiée et complétée le cas échéant. Si des annexes sont manquantes, elles seront ajoutées. Nous allons étudier les pièces manquantes. »

**4.2. Préfecture de l'Hérault : Dérogation à la règle d'urbanisation**

Dans son courrier du 25 novembre 2019, par délégation du préfet, le Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault indique qu'après avoir consulté la CDPENAF et le syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCoT Pays cœur de l'Hérault, il accorde la dérogation prévue à

l'article L122-2-1 du Code de l'urbanisme sur les projets d'ouverture à l'urbanisme des secteurs 1 (zone 1AU de la Mine de 1,45 ha), 2 (parcelle A764) et 3 (parcelle B851).

Il rappelle toutefois que, dans l'avis de synthèse, il est demandé de préciser les consommations d'espaces, les capacités de densification et de mutation, ainsi que les potentiels de production de logements.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Voir réponses faites aux paragraphes 4.1.1.1, 4.1.1.2 et 4.1.1.3 »

### **4.3. Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH)**

Par courrier du 25 novembre 2011, le Président de la CCVH indique que le Conseil communautaire a émis un avis favorable au PLU de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle en soulignant que :

- le projet est compatible avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) ;
- la prévision de deux logements conventionnés du parc privé pourrait être inscrite dans le rapport de présentation ;
- les capacités de la ressource en eau et de la station d'épuration sont suffisantes ;
- la pose de panneaux solaires est à privilégier en toiture.

### **4.4. Avis de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**

Cet avis, en date du 22 octobre 2019, a été fourni par la MRAe, sur demande de la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Occitanie, après consultation de l'Agence régionale de Santé Occitanie (ARS).

L'évaluation environnementale du projet de révision de PLU a été conduite car la Commune de Saint-Paul-et-Valmalle présente au moins un site Natura 2000 sur son territoire.

La MRAe recommande :

- d'illustrer le résumé non technique avec les cartes du PADD et une carte superposant les sensibilités environnementales et les zones susceptibles d'être impactées ;
- de préciser la rédaction du règlement des zones naturelles et agricoles présentant des enjeux forts (Natura 2000, aléa feu de forêt, ...) afin de le rendre moins permissif pour les constructions nouvelles ;
- de conditionner le développement de l'urbanisation à la capacité effective de fournir une eau potable satisfaisante en termes de quantité et de qualité, et en privilégiant le réinvestissement urbain aux extensions de l'urbanisation ;
- de compléter le dossier de PLU afin de démontrer, pour les périodes de pointe, l'adéquation entre les besoins générés par la population et la ressource en eau.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

*1. Résumé non technique :* « Les cartes de PADD seront ajoutées au sein du résumé non technique. De plus, la pièce sera identifiée en tant que telle pour une plus grande visibilité. »

*2. Règlement et zonage des zones N et A :* « Le règlement et le zonage seront retravaillés afin d'améliorer la préservation de l'environnement, dans le sens de ce que demande la MRAE. »



3. *Ressource en eau* : « La commune va se rapprocher du gestionnaire afin de disposer de précisions quant à l'adéquation besoin/ressource sur la période de pointe. »

## **4.5. Pays Cœur de l'Hérault**

Par courrier du 14 septembre 2019, le Président du Pays Cœur de l'Hérault a transmis un dossier d'analyse technique du PLU, accompagné d'un avis favorable des élus du bureau SCoT. Le dossier d'analyse met toutefois l'accent sur un certain nombre de points :

- La surface programmée en extension, au regard de la vocation résidentielle affirmée, est importante par rapport au positionnement de la commune dans l'armature du SCoT, en tant que pôle de proximité. Les objectifs démographiques et de consommation d'espace sont à mesurer en fonction de ce positionnement.
- La commune intègre une polarité intercommunale avec Montarnaud qui nécessite la prise en compte dans le projet d'un lien étroit avec cette commune, à traduire sur le thème de la mobilité notamment.
- Il serait faux de justifier le manque de stationnement vélo par l'absence de cyclistes car l'un des premiers freins à la pratique cyclable est le manque de stationnement et que ces équipements participent en premier lieu à l'augmentation des déplacements quotidiens, notamment des trajets de courte distance internes à la commune.
- Un point de vigilance est à soulever quant à l'adéquation besoins/ressources pour l'alimentation en eau potable d'autant que les secteurs 1AU seront ouverts à l'urbanisme dès approbation du PLU. Cette alimentation devrait être suffisante sous réserve de ne pas dépasser 1 800 habitants en 2030.

## **4.6. Pays Cœur de l'Hérault : dérogation à la règle d'urbanisation**

Par courrier du 14 septembre 2019, le président du Pays Cœur de l'Hérault a transmis un dossier d'analyse technique, accompagné d'un avis des élus du bureau SCoT favorable à la dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour le PLU de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle. Le dossier d'analyse met toutefois l'accent sur un certain nombre d'observations :

- L'équipe SCoT est réservée sur le choix d'urbanisation du secteur de la Mine.
- Le maillage du réseau viaire est contraint par le manque de liaisons inter-quartiers. De plus, les voies de circulation sont étroites, notamment celles concernées par des projets de développement urbain. Enfin, l'aménagement de la RD619, en zone 30, manque de dispositif de sécurité pour compléter l'aménagement.
- Deux espaces doivent mériter une vigilance en terme de préservation des continuités écologiques : la colline boisée en entrée de ville (Camp d'Ariès et Laziols) et la zone tampon vers l'autoroute A750.

## **4.7. Département 34**

Par courrier du 23 octobre 2019, la Directrice du Pôle des Solidarités territoriales transmet un avis favorable du Conseil départemental de l'Hérault, en mettant toutefois l'accent sur un certain nombre d'éléments qui pourraient être davantage détaillés ou complétés :

- La carte relative aux éléments de trames verte et bleue est imprécise, il faudrait que les milieux aquatiques et zones humides du territoire soient clairement identifiables.

- Il faudrait intégrer l'ensemble du linéaire du Coulazou en secteur N, alors qu'une partie conséquente a été classée en A.
- Dans le règlement, il pourrait être utile de rappeler les exemples de prescriptions associées aux zones humides, berges de cours d'eau et ripisylves repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (proposition de texte annexée au courrier du département 34, dans le Dossier d'enquête publique, document D6 : « Avis émis sur le PLU par les représentants de l'État et les personnes publiques associées »).
- Concernant la ressource en eau, les données sur la qualité du Coulazou devraient être actualisées et les orientations du Plan de gestion de la ressource en eau du bassin versant du Lez devraient clairement être prises en compte.
- Pour inciter au développement des énergies renouvelables sur les bâtis, dans les zones U et AU, il serait adapté de ne pas imposer l'intégration des dispositifs en toiture car cela peut engendrer des surcoûts dissuasifs. Le guide d'intégration architectural des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon pourrait être annexé au document.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

1. *Réglementation pour les zones humides, berges des cours d'eau et ripisylves* : « La réglementation pour ces secteurs sera précisée et renforcée. »
2. *Ressource en eau* : « Le PGRE sera cité et l'analyse de l'adéquation besoin/ressource renforcée. »
3. *Le Coulazou* : « Les données seront actualisées. »
4. *Dispositifs d'énergies renouvelables* : « La commune va étudier les possibilités d'adaptation réglementaire pour les dispositifs en toiture. »

## 4.8. Chambre d'Agriculture

Par courrier du 10 octobre 2019, le Directeur de la Chambre d'agriculture de l'Hérault émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de l'interdiction de centrales photovoltaïques dans le règlement des zones A et N, afin d'éviter une consommation foncière non planifiée. Par ailleurs, il demande de veiller à ce que le classement d'espaces forestiers pastoraux en espaces boisés classés (EBC) ne contrarie pas l'activité agricole pastorale en place ou potentielle.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

« Le classement en EBC ne sera pas incompatible avec les activités de pâturage présentes sur la commune. La commune confirme que la règlement interdit les centrales photovoltaïques, au sein de l'article 2 des zones A et N : "*Les installations techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites, sauf si elles s'implantent sur des terrains déjà artificialisés ou pollués ou sur des constructions existantes hors d'une zone sensible.*" »

## 4.9. CRPF- CNPF / Région Occitanie Auzeville-Tolosane

Par courrier du 14 octobre 2019, le Directeur du Centre régional de la propriété forestière (CRPF) Occitanie attire l'attention sur les risques de complication administrative excessive pour la gestion forestière de forêts privées, 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 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.

#### **4.10. Agence régionale de Santé Occitanie (ARS)**

Par courrier du 5 août 2019, l'ARS transmet un certain nombre de remarques dont elle demande la prise en compte avant approbation du PLU :

- Les informations concernant l'alimentation en eau potable doivent être corrigées car la commune de Saint-Paul-et-Valmalle n'est plus membre du Syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement du Pic Saint-Loup, mais de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH).

- Par ailleurs, il conviendra de compléter le dossier de PLU par une note de calcul justifiant que les besoins en jour de pointe ne dépasseront pas le débit alloué et par une attestation de la CCVH s'engageant à respecter l'adéquation besoin-ressource. Le développement de l'urbanisation devra donc être programmé en coordination avec la CCVH.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La mention au Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement du Pic Saint-Loup sera supprimée. Le besoin en période de pointe sera précisé dans les différentes pièces du PLU traitant le sujet.

## **5. Analyse, commentaires et conclusions du Commissaire enquêteur**

## **5.1. Commentaires et conclusions relatifs au projet d'élaboration du PLU**

Saint-Paul-et-Valmalle est une commune à fort potentiel environnemental, largement couverte par des zones sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, Plans nationaux d'Action, Trame verte et bleue), divers risques naturels et technologiques et des Servitudes d'utilité publiques. En raison de sa proximité avec Montpellier et de son accessibilité, grâce à une sortie de l'autoroute A750, depuis 40 ans elle a connu une forte croissance démographique, triplant sa population, et une rapide évolution du parc de logements qui s'est parfois développé de façon anarchique avec un fort étalement urbain et une importante consommation d'espace. La densité des logements, réalisés au coup par coup dans le cadre de lotissements pavillonnaires ou de logements individuels, serait comprise entre 5 et 10 logements par hectare, loin des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) avec lesquelles le PLU de Saint-Paul-et-Valmalle doit être compatible.

Son Plan d'occupation des sols (POS) devenant caduc du fait de la loi n° 2000-1208, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), en date du 24 février 2015 la commune a décidé de prescrire sa révision générale en vue de l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) et d'ouvrir les modalités de la concertation (annexe 7.1), conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme. La concertation a été organisée conformément à l'article L103-2 du même code. Une réunion de présentation et de débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'est tenue en date du 6 février 2019 (voir annexe 7.3), au moins deux mois avant l'examen du projet de PLU, conformément à l'article L153-12. Le bilan de la concertation a été présenté, discuté et approuvé par délibération du Conseil municipal, le 10 juillet 2019 (voir annexe 7.5), conformément à l'article L103-6. Le projet arrêté a ensuite été transmis pour avis aux Services de l'État, aux Personnes publiques associées, à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et aux communes limitrophes, ... conformément aux articles L153-16 et L153-17, et soumis à la présente enquête publique, conformément à l'article L153-19.

Le dossier relatif au projet de Plan local d'Urbanisme (§ 2.4.1) apparaît comme étant suffisamment complet et conforme aux articles R122-20 du code de l'environnement, relatif à l'évaluation environnementale, L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, relatifs à la concertation, L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme (Livre 1<sup>er</sup>, Titre V, Chapitre 1<sup>er</sup>) qui en définissent l'organisation et le contenu.

L'évaluation environnementale qui accompagne le projet (conformément aux articles R414-21 et suivant du code de l'environnement) conclut à l'absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000, ainsi que sur la qualité de l'environnement et la préservation de la faune, de la flore et des espèces protégées.

Le Commissaire enquêteur constate que les orientations d'aménagement et de valorisation du territoire communal, affichées dans le projet, s'articulent pour respecter les objectifs des lois SRU, Grenelle et ALUR, et prennent en compte la notion de développement durable et de préservation des espaces agricoles et naturels en poursuivant des objectifs de modération de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de protection des zones sensibles, des espèces protégées et de leur habitat. Par ailleurs, le projet assure une

compatibilité avec les orientations des documents supérieurs (SDAGE, SAGE, SDAEP, PGRE, PGRI, PLH, SRCE...) relatives à l'aménagement et à l'urbanisme, il prend en compte les risques naturels et technologiques, ainsi que les prescriptions relevant du Code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre 1er), du Code général des collectivités territoriales (article L2131-1) et du Code de l'urbanisme (articles L151-1 à 48 et L153-1 à 66 notamment).

Conformément au Code de l'urbanisme, et en particulier à son article L111-1-2, la délimitation proposée pour les zones urbaines U correspond bien aux parties du territoire suffisamment équipées en réseaux et voirie, et celle des zones à urbaniser (zones AU) a été déterminée, à partir d'une analyse multicritère, parmi les secteurs potentiellement support de l'urbanisation, en dents-de-scie et en extensions permettant de maintenir une emprise des plus compacte du village. Du fait des contraintes en matière d'équipement, d'étalement et de superficie, les zones constructibles projetées sont de taille limitée et ne sont pas toujours en mesure de satisfaire les personnes qui auraient souhaité une modification du projet de zonage pour rendre leur parcelles constructibles. Une réponse a été apportée par le maître d'ouvrage aux observations faites dans ce sens par le public au cours de l'enquête.

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'urbanisation de ces zones AU fait l'objet de la mise en place d'OAP qui permettent d'assurer les besoins en logements et la mise en œuvre du projet communal tel que défini dans le PADD. Le recours à une OAP sur le secteur de Las Cadenedes en zone UB a émergé de la nécessité de mettre en cohérence les dispositions réglementaires du PLU avec le PADD, et de favoriser une densification de ce secteur en friche, où sont implantés d'anciens poulaillers inexploités et qui comporte un important potentiel. Une réponse dans ce sens a été apportée par le maître d'ouvrage aux observations de Mme M-C. PEREZ, Mme M. PEREZ et de M. SIBEROL (voir chapitre 3 du présent rapport).

La délimitation des zones A s'appuie sur une étude, menée par la chambre d'agriculture de l'Hérault, qui identifie les espaces cultivés ou utilisés pour une activité agricole tels que le pâturage, après enquête des exploitants.

La zone N concerne les secteurs du territoire qui ne sont pas aménagés et qu'il convient de préserver en raison leur intérêt écologique et paysager. Cette zone est marquée par des enjeux environnementaux forts avec la présence de zones Natura 2000, ZNIEFF, PNA, Trame verte et bleue...). Sur ces zones, le Règlement prévoyait la possibilité de constructions associées aux activités agricoles, mais à la suite de remarques des Services de l'État sur leur sensibilité écologique et paysagère et sur leur faible potentiel agronomique, et d'une demande de modification (§ 4.1.1.4), la commune s'engage à supprimer cette possibilité. Il s'ensuit que, dans le Règlement révisé, les constructions devraient être interdites en zone N.

Plusieurs observations ont été transmises au Commissaire enquêteur des propriétaires du secteur de La Rouvière qui avaient effectué des travaux de lotissement et qui se sentent aujourd'hui floués par le classement en zone N et l'impossibilité de construire, perdant ainsi tous les bénéfices de leurs investissements. Si les revendications de certains de ces propriétaires, plus particulièrement de ceux qui ont respecté les règles, paraissent légitimes elles se heurtent toutefois à une évolution récente des législations relatives à la gestion des territoires, à la préservation des espaces naturels et des espèces, au resserrement de l'urbanisation, ainsi qu'à une plus grande prise en compte des risques naturels (incendies, pollution..) et des servitudes d'utilité publique. Une réponse dans ce sens a été apportée par le maître d'ouvrage aux observations de Me HEMEURY, M. et Mme LANSON, M. et Mme

LOLLIOZ (voir chapitre 3 du présent rapport).

Afin de préserver les espaces à forts enjeux écologiques et paysagers, et de maintenir des continuités écologiques, la commune a souhaité délimiter des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L151-23 de code de l'urbanisme. Le règlement applicable à ces espaces n'exclut pas, en cas d'accord, la possibilité d'abattage d'arbres mais prévoit la nécessité de mettre alors en place une compensation destinée à assurer le maintien d'une continuité écologique. Une réponse dans ce sens a été apportée par le maître d'ouvrage aux observations de Mme BILLUART, M. GENIYES et M. PRODHOMME (voir chapitre 3 du présent rapport).

Le Commissaire enquêteur estime que dans son Mémoire le maître d'ouvrage répond à la quasi-totalité des observations et demandes formulées par les services de l'État et les Personnes publiques associées, soit par ses explications, soit par un engagement à apporter des corrections ou compléments aux documents du PLU révisé. Il recommande cependant pour répondre, au moins en partie, à une demande d'amélioration de la compréhension et de la lisibilité du dossier, d'étoffer la Note de synthèse (Pièce D1 du dossier d'enquête) en y introduisant :

- Section III, Rapport de présentation, Partie 1 : les principales conclusions du diagnostic, mises en valeur ;
- Section III, Rapport de présentation, Partie 4 : une mention sur les indicateurs de suivi, avec un renvoi vers les pages 118 à 123 du document 1.4 « Evaluation environnementale » ;
- Section III, Rapport de présentation, Partie 4 : une indication de la comptabilité avec les documents supérieurs (SDAGE,...), avec un renvoi vers les pages 6 à 16 du document 1.4 « Evaluation environnementale » ;
- Section III, Le Règlement : une mention sur la justification des règles applicables aux zones et de leur cohérence avec les objectifs du PAD, avec un renvoi vers les pages 26 à 52 du document 1.3 « Justification des choix retenus ».
- Section III, Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : une mention sur la justification de cohérence avec les objectifs du PAD, avec un renvoi vers les pages 58 à 62 du document 1.3 « Justification des choix retenus ».

En conclusion, après examen effectué de ce projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la ville de Saint-Paul-et-Valmalle, eu égard à ce qui précède, à la qualité des prospections et analyses réalisées, ainsi que des travaux programmés et de la prise en compte par le maître d'ouvrage, dans son Mémoire en réponse, des observations formulées par le public, les Services de l'État et les Personnes publiques associées, le Commissaire enquêteur soussigné peut envisager un avis favorable au présent projet présenté par la commune de Saint-Paul-et-Valmalle. Les commentaires et recommandations du Commissaire enquêteur, qui précèdent, n'altèrent en rien la nature de cet avis.

Fait à Agde, le 4 mars 2020

*Le Commissaire enquêteur,*



*Jean-Pierre Chalon*





## 5.2. Commentaires et conclusions relatifs au projet de zonage pluvial

Le projet d'élaboration du zonage pluvial de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle a été soumis à la présente enquête publique unique, conformément à l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article R123-6 du Code de l'Environnement.

Ce projet répertorie :

- les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales.

Pour éviter toute aggravation de l'état actuel, plutôt que de limiter systématiquement l'imperméabilisation des sols, le projet envisage d'axer le règlement communal sur des principes de compensation. Ce choix devrait être en mesure d'apporter des résultats équivalents à une limitation de l'imperméabilisation, sans toutefois priver la collectivité des aménagements (individuels ou collectifs) auxquels elle pourrait prétendre. Dans les secteurs où le zonage pluvial prescrit une maîtrise de l'imperméabilisation, la commune prévoit la mise en place de règles et de contraintes permettant d'exercer un contrôle et une maîtrise à la source des écoulements pluviaux afin de limiter les flux hydrauliques collectés sur les ouvrages publics. Il serait alors exigé des aménageurs qu'ils compensent toute augmentation du ruissellement induit lors de la création ou de l'extension de bâtis, par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives comme la mise en place de système d'infiltration à la parcelle. Ces techniques présentent l'avantage d'être globalement moins coûteuses que la mise en place ou le renforcement d'un réseau pluvial classique.

Le projet est compatible avec les orientations des documents supérieurs (SDAGE, SAGE, PGRI, MISE 34...) relatives à la gestion des eaux et avec les prescriptions relevant notamment du code civil (articles 640, 641 et 681), du code général des collectivités territoriales (article L2224-10), du code de l'environnement (articles L211-7, L212-1, L212-2, L214-1 à L214-10, L215-14 et L562-1 à L562-9) et du code rural (articles R161-14 et R161-16).

En conclusion, après examen effectué de ce projet l'élaboration du zonage pluvial de la ville de Saint-Paul-et-Valmalle, eu égard à ce qui précède, à la qualité des prospections et analyses réalisées, ainsi que des travaux programmés et de la prise en compte par le maître d'ouvrage, dans son Mémoire en réponse, des observations recueillies au cours de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur soussigné peut envisager un avis favorable au présent projet présenté par la commune de Saint-Paul-et-Valmalle.

Fait à Agde, le 4 mars 2020

*Le Commissaire enquêteur,*



*Jean-Pierre Chalon*

## **6. Avis motivés du commissaire enquêteur**

## 6.1. Avis motivé concernant le Plan local d'Urbanisme

L'enquête publique préalable au projet de révision générale du POS en vue de l'**élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle et à la requête de cette dernière, a été conduite en application des prescriptions contenues dans l'Arrêté municipal n° 2019-081, du 10 décembre 2019. Elle s'est déroulée du 6 janvier au 7 février 2020 inclus, dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires concernant tant la composition du dossier que la procédure elle-même.

Au terme de celle-ci, **considérant** :

- que ladite enquête, tant en ce qui concerne les annonces légales que l'affichage officiel effectué en Mairie dans les délais requis, ainsi que divers types de publicités effectués à l'initiative de la Municipalité, a fait l'objet d'une excellente information auprès du public ;
- qu'une réunion publique de concertation a été organisée le 14 mai 2019 ;
- que le dossier présenté au public est, globalement, en la forme et au fond, conforme à la législation prévue à cet effet ;
- que, durant la durée de l'enquête, toutes les personnes intéressées ont pu consulter le dossier, rencontrer le Commissaire enquêteur et faire part de leurs observations ;
- que le déroulement de l'enquête s'est révélé très satisfaisant et qu'à l'issue de celle-ci, dans les temps impartis, un Procès-verbal de synthèse a été remis par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage, ledit Procès Verbal ayant donné lieu au mémoire en réponse prévu à cet effet ;
- qu'une évaluation environnementale a été réalisée et a conclu à l'absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000, ainsi que sur la qualité de l'environnement et la préservation de la faune, de la flore et des espèces protégées ;
- que le projet prend en compte les risques naturels et technologiques ;
- que le projet est compatible avec les orientations des documents supérieurs (SDAGE, SAGE, SDAEP, PGRE, PGRI, PLH, SRCE...) relatives à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- que les observations du public, des Services de l'État et des Personnes publiques associées dont il a été question plus haut ont été prises en considération par le Maître d'ouvrage dans sa réponse, contribuant ainsi à affiner le projet de PLU ;
- que les prescriptions relevant du Code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup>), du Code général des collectivités territoriales (article L2131-1) et du Code de l'urbanisme (articles L151-1 à 48 et L153-1 à 66 notamment) ont été respectées ;
- que compte tenu de tout ce qui précède, le présent projet de PLU, apparaît au commissaire enquêteur soussigné comme étant équilibré et respectueux des orientations générale du PADD et des contraintes environnementales, sociétales et économiques,

en conséquence, celui-ci émet un

**Avis favorable**

au projet de PLU de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle.

Agde, le 4 mars 2020

*Le Commissaire enquêteur,*



*Jean-Pierre Chalon*



## 6.2. Avis motivé concernant le Projet de zonage pluvial

L'enquête publique unique préalable au projet d'élaboration du zonage de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle et à la requête de cette dernière, a été conduite en application des prescriptions contenues dans l'Arrêté municipal n° 2019-081, du 10 décembre 2019. Elle s'est déroulée du 6 janvier au 7 février 2020 inclus, dans les conditions prévues par les textes législatifs et règlementaires concernant tant la composition du dossier que la procédure elle-même.

Au terme de celle-ci, **considérant** :

- que ladite enquête, tant en ce qui concerne les annonces légales que l'affichage officiel effectué en Mairie dans les délais requis, ainsi que divers types de publicités effectués à l'initiative de la Municipalité, a fait l'objet d'une excellente information auprès du public ;
- que le dossier présenté au public est, globalement, en la forme et au fond, conforme à la législation prévue à cet effet ;
- que, durant la durée de l'enquête, toutes les personnes intéressées ont pu consulter le dossier, rencontrer le Commissaire enquêteur et faire part de leurs observations ;
- que le déroulement de l'enquête s'est révélé très satisfaisant et qu'à l'issue de celle-ci, dans les temps impartis, un Procès-verbal de synthèse a été remis par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage, ledit Procès Verbal ayant donné lieu au mémoire en réponse prévu à cet effet ;
- que le projet est compatible avec les orientations des documents supérieurs (SDAGE, SAGE, PGRI, MISE 34...) relatives à la gestion des eaux ;
- que les observations du public ont été prises en considération par le Maître d'ouvrage dans sa réponse, contribuant ainsi à affiner le projet de zonage pluvial ;
- que les prescriptions relevant notamment du code civil (articles 640, 641 et 681), du code général des collectivités territoriales (article L2224-10), du code de l'environnement (articles L211-7, L212-1, L212-2, L214-1 à L214-10, L215-14 et L562-1 à L562-9) et du code rural (articles R161-14 et R161-16) ont été respectées ;

en conséquence, compte-tenu de ce qui précède, le Commissaire enquêteur soussigné, au terme de cette enquête publique unique, émet un

<b>Avis favorable</b>
-----------------------

au projet de zonage pluvial de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle.

Agde, le 4 mars 2020

*Le Commissaire enquêteur,*



*Jean-Pierre Chalon*



## 7. Annexes

page

7.1. Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Saint-Paul-et-Valmalle, en date du 24 février 2015, prescrivant la révision générale de son POS en vue de l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme (PLU)	97
7.2. Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Saint-Paul-et-Valmalle, en date du 8 décembre 2016, prescrivant la réalisation d'une étude hydraulique dans le cadre de l'élaboration du PLU.	101
7.3. Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Saint-Paul-et-Valmalle, en date du 6 février 2019, relative à la tenue de la présentation et du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).	103
7.4. Compte-rendu de la réunion de concertation du 14 mai 2019.	107
7.5. Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Saint-Paul-et-Valmalle, en date du 10 juillet 2019, approuvant les conclusions du bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de révision du POS valant élaboration en PLU.	109
7.6. Demande adressée par le maire de la commune, en date du 11 juillet 2019, pour la désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.	113
7.7. Décision du Tribunal administratif n° E19000136/34, du 26 juillet 2019, portant désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle.	115
7.8. Demande du maire de la commune, en date du 10 septembre 2019, pour étendre l'enquête publique au zonage d'assainissement pluvial.	117
7.9. Décision du Tribunal administratif n° E19000136/34, du 13 septembre 2019, portant désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme et l'élaboration du zonage pluvial de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle.	119
7.10. Arrêté Municipal n° 2019-081, en date du 10 décembre 2019, de Monsieur le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle.	121
7.11. Avis d'enquête publique unique.	125
7.12. Publicité légale : « Midi Libre » et « La Marseillaise ».	127
7.13. Certificat de publication et d'affichage, accompagné de photographies	129
7.14. Registre d'enquête	131
7.15. Procès verbal de synthèse des observations adressé à Monsieur le Maire de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle	139
7.16. Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle	223





## 7.1. Délibération du Conseil municipal, en date du 24 février 2015, prescrivant la révision générale de son POS en vue de l'élaboration d'un PLU.

Commune de St Paul et Valmalle  
Département de l'Hérault

N°  
2015/010

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE ST PAUL ET VALMALLE

L'an deux mille quinze, le mardi 24 février, à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de ST PAUL ET VALMALLE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. BERTOLINI Jean-Pierre, le Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15  
Date de convocation du Conseil Municipal : 18/02/2015

Présents : Mme ALBAS Christelle, M. ALEMANY Fabien, Mme ANDRZEJEWSKI Marie-Pierre, M. BERTOLINI Jean-Pierre, M. CANCHY Eric, M. CONSTANS Frédéric, M. GARCIA François, Mme GELLY Evelyne, M. GELY Frédéric, Mme GUIZARD Sophie, Mme LANDES Caroline, M. MAVIGNER Jean-François, M. ROUQUET Alain, Mme SAUTEREAU Chantal, Mme YAHIAOUI Aïcha ;

Absents excusés : Néant ;

Mme SAUTEREAU Chantal a été élue secrétaire.



- question n°6/8 -

**Objet : Prescription de la révision générale du P.L.U. – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.**

Monsieur le Maire précise que depuis l'approbation de la dernière révision du P.O.S en date du 26/12/2001, sont intervenues de nombreuses évolutions législatives et réglementaires favorisant la densification urbaine et l'économie du sol, tout en prenant en considération des enjeux environnementaux.

Au dernier rang de ces réformes, la Loi pour l'accès au logement rénové dite Loi « A.L.U.R » prévoit que les P.O.S qui n'ont pas été mis en forme de P.L.U au plus tard le 31 décembre 2015 seront caducs à compter de cette date.

Il convient donc pour la Commune d'engager la révision de son P.O.S en vue d'élaborer un P.L.U qui intégrera l'ensemble des prescriptions résultant de la Loi « Grenelle » II du 12 juillet 2010 et de la Loi « ALUR » précitée.

Monsieur le Maire précise que l'approbation de la révision générale du P.O.S en vue de son élaboration en P.L.U devra intervenir impérativement avant le 26 mars 2017.

Au vu de ces éléments, il est donc nécessaire d'engager la révision générale du P.L.U. qui avait été approuvé avant l'entrée en vigueur de ces législations et qui doit les prendre en considération le 26 mars 2017 au plus tard.

Au surplus, et en sus de la nécessaire prise en considération des réformes législatives ci-avant exposées et que le P.L.U. devra intégrer avant le 26 mars 2017, la nouvelle municipalité souhaite apporter au P.L.U. en vigueur des aménagements et adaptations pour prendre en compte ses ambitions concernant l'aménagement de son territoire.

A cet égard, il est décidé que les objectifs poursuivis pour la mise en œuvre de cette révision du P.L.U. s'articuleront autour des thèmes suivants :

2015/017

- Politique de développement maîtrisé dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'implantation des extensions urbaines et la création des équipements adaptés.
- Intégrer les problématiques communales en matière de stationnement, de déplacements, de circulation.
- Favoriser un panel de population intergénérationnel.
- Structurer le futur développement urbain en préservant les espaces naturels, la qualité de vie, l'environnement, dans une perspective de développement durable.
- Optimiser le potentiel de la Commune en sauvegardant le patrimoine naturel et bâti ; en dynamisant le commerce de proximité et l'artisanat local ; et en préservant les activités agricoles.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'engager et de prescrire la révision du P.O.S en vue de son élaboration en P.L.U sur l'ensemble du territoire communal sur la base des objectifs poursuivis précités, ce qui implique alors de fixer les modalités de la concertation.

A cet égard, Monsieur le Maire propose de définir les modalités de la concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme selon les modalités suivantes :

- information du Public au travers de la publication d'articles sur le bulletin municipal ;
- mise à disposition du Public en Mairie aux heures et jours ouvrables d'un dossier comprenant les études établies au fur et à mesure de l'avancement du projet, ainsi qu'un registre sur lequel le Public pourra consigner ses observations ;
- organisation d'une réunion publique avec la population annoncée par voie de presse et par affichage sur les panneaux communaux après le débat sur le P.A.D.D. et avant que ne soit arrêté le projet de P.L.U. révisé.

A l'issue de cette concertation le Maire présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibèrera.

*Sur ce, Le Conseil Municipal, Oū le rapport de Monsieur le Maire,*

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants, l'article L 300-2,

VU le P.O.S approuvé le 26/12/2001,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en révision le P.O.S,

**DECIDE**

A l'unanimité,

**DE PRESCRIRE** la révision du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**APPROUVE** les objectifs que la révision du P.L.U. ci-avant définit.



**D'OUVRIR** à compter de ce jour et pendant toute la durée de l'élaboration du projet une procédure de concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme selon les modalités suivantes :

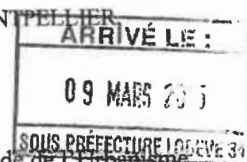
2015/018

- information du Public au travers de la publication d'articles sur le bulletin municipal ;
- mise à disposition du Public en Mairie aux heures et jours ouvrables d'un dossier comprenant les études établies au fur et à mesure de l'avancement du projet ainsi qu'un registre sur lequel le Public pourra consigner ses observations ;
- organisation d'une réunion publique avec la population annoncée par voie de presse et par affichage sur les panneaux communaux après le débat sur le P.A.D.D. et avant que ne soit arrêté le projet de P.L.U. révisé.

**DIT** qu'à l'issue de cette concertation Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibèrera et **DIT** que le dossier sera alors mis à la disposition du Public.

**DIT** que conformément aux articles L 123-6 du Code de l'Urbanisme la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Préfet de l'HERAULT, Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de LODEVE ;
- à Monsieur le Président du Conseil Régional,
- à Monsieur le Président du Conseil Général,
- à Monsieur le Président de la C.C.V.H en charge du SCOT et du P.L.H.
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de MONTPELLIER
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers,
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- à Monsieur le Président du SCOT de l'Agglomération de MONTPELLIER



**DIT** que conformément aux articles L 123-8, L 121-5 et R 130-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée pour information au Président des E.P.C.I. voisins compétents, aux Maires des Communes limitrophes, aux représentants des organismes H.L.M propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la Commune, aux Associations locales d'usagers agréés et au Centre National de la Propriété Forestière pour que ces derniers puissent, en cours de procédure, être consultés et éventuellement à leur demande.

**SOLLICITE** de l'Etat l'allocation d'une dotation pour compenser la charge financière correspondante à la révision générale du P.L.U.

**DONNE** tout pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la mise en œuvre de la révision du P.L.U.

**DIT** que conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

**DIT** que la présente délibération sera soumise au contrôle de la légalité de Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de LODEVE.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Maire,  
Jean-Pierre BERTOLINI



## 7.2. Délibérations du Conseil municipal de Saint Paul et Valmalle, en date du 8/12/2016, prescrivant la réalisation d'une étude hydraulique dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Commune de St Paul et Valmalle  
Département de l'Hérault

2016/078

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE ST PAUL ET VALMALLE

L'an deux mille seize, le jeudi huit décembre, à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de ST PAUL ET VALMALLE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. BERTOLINI Jean-Pierre, le Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15  
Date de convocation du Conseil Municipal : 01/12/2016

Présents : Mme ALBAS Christelle, M. ALEMANY Fabien, M. BERTOLINI Jean-Pierre, M. CANCHY Eric, M. CONSTANS Frédéric, M. GARCIA François, M. GELY Frédéric, Mme GELLY Evelyne, Mme GUIZARD Sophie, M. ROUQUET Alain, Mme SAUTEREAU Chantal, Mme YAHIAOUI Aïcha ;

Absents excusés : Mme ANDRZEJEWSKI Marie-Pierre, Mme LANDES Caroline, M. MAVIGNER Jean-François ;

Pouvoir de Mme LANDES Caroline à M. BERTOLINI Jean-Pierre,  
Pouvoir de Mme ANDRZEJEWSKI Marie-Pierre à Mme SAUTEREAU Chantal,  
Mme SAUTEREAU Chantal a été élue secrétaire.

ARRIVÉ LE:

13 DEC. 2016

SOUS PRÉFECTURE  
DE LODÈVE (34)

- question n°7/8 -

**Objet : Etude hydraulique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : demande de subventions à l'Etat, à la Région et au Département.**

- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 24/02/2015, prescrivant la révision générale de son P.O.S. en vue d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme ;
- Considérant la nécessité de réaliser une étude hydraulique ;

Après avoir consulté les services de l'Etat, Monsieur le Maire indique à l'Assemblée qu'il est nécessaire, d'engager une étude hydraulique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U. ). Il indique que le rapport final qu'il soit sous la forme d'un simple zonage pluvial ou un schéma directeur sera annexé au document d'urbanisme.

Monsieur le Maire demande au Conseil de son prononcer sur cette étude qui peut être subventionnée par les différentes collectivités habituelles.

Le Conseil, oui, l'exposé du Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**ACCEPTTE** : de faire réaliser une étude hydraulique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

**AUTORISE** : Monsieur le Maire à lancer une consultation auprès de différents bureaux d'études spécialisés dans cette thématique.

**SOLLICITE** : l'aide de l'Etat, de la Région et du Département afin de garantir la réalisation et le financement de cette opération.

**DIT** : que cette opération sera inscrite au budget sur le compte 202

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,  
le Maire,  
Jean-Pierre BERTOLINI



ES C  
10  
n.2



### 7.3. Délibérations du Conseil municipal de Saint Paul et Valmalle, en date du 6/2/2019, relative à la tenue de la présentation et du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Commune de St Paul et Valmalle  
Département de l'Hérault

N° PRÉFECTURE  
DE L'HÉRAULT

15 FEV. 2019

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE ST PAUL ET VALMALLE

D.R.C.L  
GREFFE - P.F.R.A.

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi six février, à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de ST PAUL ET VALMALLE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. BERTOLINI Jean-Pierre, le Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 30/01/2019

Présents : Mme ALBAS Christelle, Mme ANDRZEJEWSKI Marie-Pierre, M. BERTOLINI Jean-Pierre, M. CANCHY Eric, M. GARCIA François, Mme GELLY Evelyne, M. GELY Frédéric, Mme GUIZARD Sophie, Mme LANDES Caroline, M. MAVIGNER Jean-François, M. ROUQUET Alain, Mme SAUTEREAU Chantal, Mme YAHIAOUI Aïcha ;

Absents excusés : M. ALEMANY Fabien, M. CONSTANS Frédéric ;  
Mme YAHIAOUI Aïcha a été élue secrétaire.

- question n°1/2 -

**Objet : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ( P.A.D.D. ).**

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 24 février 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision générale de son P.O.S en vue d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U. ).

Monsieur le Maire rappelle également que par délibération en date du 15 septembre 2016, le Conseil municipal a procédé au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ( P.A.D.D. ). Il ajoute que la durée de la procédure et la mise à jour de certaines études ont rendu toutefois nécessaire de proposer au conseil municipal de débattre à nouveau sur les orientations générales du P.A.D.D..

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce P.A.D.D. définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

En conséquence, il est proposé à M. Florian JURADO du cabinet URBAN PROJECTS qui a accompagné la commune dans la rédaction du P.A.D.D., de faire l'exposé de ce document devant le conseil municipal.

Pour rappel, les grandes orientations retenues et objectifs à poursuivre sont les suivants :

- **Orientation 1 : Valoriser le cadre de vie par la protection de l'environnement, du patrimoine et de l'agriculture**
- **Orientation 2 : Assurer la maîtrise de la structure urbaine et de l'urbanisation future**
- **Orientation 3 : Maintenir et développer l'économie locale**
- **Orientation 4 : Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements nécessaires pour la croissance démographique**

Les orientations regroupent un ensemble de principes et de mesures, les objectifs, qu'il est proposé de retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme dans ses composantes graphiques et règlementaires. Ces objectifs ont été définis afin de répondre aux enjeux identifiés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement réalisé.

- **Objectif 1 : Protéger et mettre en valeur les grandes entités naturelles et agricoles,**
- **Objectif 2 : Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine architectural vernaculaire,**
- **Objectif 3 : Prévenir les risques naturels envers les biens et les personnes,**
- **Objectif 4 : Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables,**
- **Objectif 5 : Promouvoir une urbanisation respectueuse des principes d'économie d'espace et des zones naturelles et agricoles les plus sensibles,**
- **Objectif 6 : Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain,**
- **Objectif 7 : Une réponse urbaine cohérente au besoin de création de logements,**
- **Objectif 8 : Favoriser la diversité et la mixité sociale,**
- **Objectif 9 : Renforcer les commerces locaux et les services de proximité,**
- **Objectif 10 : Maintenir et valoriser les espaces agricoles de plus fort intérêt,**
- **Objectif 11 : Développer les activités liées au tourisme et loisirs,**
- **Objectif 12 : Proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture et réorganiser l'offre en stationnement,**
- **Objectif 13 : Renforcer et adapter les équipements au regard des objectifs démographiques,**

Ces orientations et ces objectifs d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et respectent parfaitement les objectifs des lois SRU, Grenelle et ALUR. Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable en fixant des objectifs d'équilibre et de durabilité. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.

Il est précisé que les documents suivants ont été adressés par envoi recommandé avec avis de réception postal ou remis contre signature aux conseillers municipaux le 30/01/2019 et au plus tard le 02/02/2019 :

1. Convocations du 30/01/2019 pour le conseil municipal du 06/02/2019
2. Ordre du jour de la séance
3. Projet de P.A.D.D.
4. Projet de la présente délibération



M. BERTOLINI Jean-Pierre, Mme GELLY Evelyne, M. GARCIA François indiquent à l'Assemblée qu'ils sont propriétaires, ou ont des liens de parenté avec des propriétaires de parcelles concernées par les objectifs inscrits dans le P.A.D.D. Aussi, ils précisent qu'ils ne souhaitent pas participer au débat.

M. BERTOLINI Jean-Pierre, Mme GELLY Evelyne, M. GARCIA François, quittent la salle du Conseil municipal.

**Après cet exposé, M. le 1<sup>er</sup> Adjoint déclare le débat ouvert :**

Au sujet de l'apport de population, M. ROUQUET fait part de son étonnement sur la croissance prévue ( apport de 226 habitants entre 2019 et fin 2030 ). Il la juge un peu faible par rapport à ce qu'a connu la commune ces quatre dernières années.

M. JURADO, explique qu'il s'agit de la tendance actuelle à l'échelle du territoire et que ce chiffre a été communiqué par les services de l'état dans le cadre du « porter à connaissance » du préfet pour le SCOT Pays Coeur d'Hérault.

M. CANCHY, s'interroge sur le devenir du hameau de Valmalle et notamment sur les possibilités de constructions sur ce secteur.

M. JURADO, explique que la situation n'est pas simple, car « soit on déclasse tout et on autorise que les extensions limitées, soit on doit créer un STECAL ( Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ) avec une volonté politique affirmée de développement modéré du secteur ».

Mme ANDRZEJEWSKI, aborde la mention de la gestion du risque inscrite dans le PADD. Elle demande en quoi cela consiste concrètement.

M. JURADO, répond qu'il est nécessaire de prendre en considération les risques connus, même lorsqu'un plan de prévention n'est pas en vigueur sur la commune.

Mme ANDRZEJEWSKI, pose la problématique de la gestion hydraulique. Elle demande pourquoi certains secteurs sont ciblés, alors qu'il y a des problématiques hydrauliques partout sur la commune. Elle demande également pourquoi il n'y a pas de P.P.R.I. sur la commune.

M. JURADO, explique que les secteurs ciblés ( Tour d'Arthus, Centre village, Estagnol ) sont ceux identifiés par le BET SERI qui réalise actuellement le schéma directeur pluvial de la commune. Il ajoute que des travaux à réaliser sont identifiés sur ces secteurs sans quoi l'urbanisation devrait être stoppée. Enfin, et concernant le PPRI, il rappelle que son élaboration est de compétence du Préfet et non de la commune.

Mme ANDRZEJEWSKI, aborde le sujet de la mixité sociale dont le terme est mentionné dans le PADD.

M. JURADO, précise qu'il est fait mention de « mixité sociale » dans le PADD dans la mesure où il est rendu nécessaire de varier les tailles des parcelles, mais aussi des logements, et de répondre aux objectifs de production de logements sociaux du PLH.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, Le conseil municipal a débattu des orientations générales du P.A.D.D. La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération qui prend acte de la tenue de ce débat.

Le P.A.D.D. est annexé à la présente délibération.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Le Conseil municipal, ouï l'exposé, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

**PREND ACTE** de la tenue de la présentation et du débat sur les orientations générales du P.A.D.D., en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le 1<sup>er</sup> Adjoint,  
Alain ROUQUET

PRÉFECTURE  
DE L'HÉRAULT  
15 FEV. 2019  
D.R.C.L  
GREFFE - P.F.R.A.



# 7.4. Compte-rendu de la réunion de concertation du 14 mai 2019

## COMPTE RENDU

### réunion publique Du mardi 14 mai 2019 à 18h30 Salle polyvalente

Monsieur le maire a introduit la séance en rappelant le travail effectué pour mener à bien la révision générale du Plan local d'urbanisme.

Le bureau d'études URBAN PROJECTS réalise ensuite une présentation qui permet d'expliquer ce qu'est un PLU, sa procédure et les enjeux juridiques que cela comporte. Il présente les différentes pièces du projet de PLU travaillé en comité technique et pour certaines débattus en conseil municipal : éléments de diagnostic, PADD, projet de zonage et projet d'orientations d'Aménagement et de Programmation.

Suite à cette présentation, la parole a été donnée à l'assemblée. Les questions et sujets abordés ont été les suivants :

1. Comment connaître la date de déroulement de l'enquête publique.
2. Où se trouve la parcelle qui était constructible au PLU et qui a dû être déclassé à cause des espèces protégées ?
3. Question sur le secteur la Rouvière : que pourra-t-on faire avec le PLU présenté ici ?
4. Il y a des problèmes d'eau usée sur le secteur des Cadénédes. Il y a des débordements. Que fait la commune pour cela ? La hausse des nouvelles constructions ne va pas régler les problèmes existants.
5. Peut-on faire financer la reprise de travaux sur le pluvial par exemple ?
6. Que peut-on construire dans la zone Ue ?

Ce CR sera intégré au sein de la délibération qui tire le bilan de la concertation et les réponses seront apportées dans ce cadre-là.

Le rédacteur  
Florian JURADO  
Cabinet d'urbanisme  
URBAN PROJECTS



## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de la commune de ST PAUL ET VALMALLE soussigné, certifie avoir procédé à l'affichage pour l'information de la réunion publique pour le PLU du Mardi 14 mai 2019 à 18h30 à la Salle des Fêtes :

- Sur le panneau d'affichage municipal de la Mairie situé avenue de Montpellier à compter du 09/05/2019.
- Sur le panneau d'affichage municipal de la Mairie situé place de la Mairie à compter du 06/05/2019.
- Sur la porte d'entrée de l'agence postale communale située rue de l'Eglise à compter du 06/05/2019.

En foi de quoi le présent certificat a été délivré pour servir et valoir ce que de droit

Fait à St Paul et Valmalle, le 9 mai 2019

Le Maire,  
Jean-Pierre BERTOLINI



Place de la Mairie - 34570 SAINT PAUL ET VALMALLE  
Téléphone : 04 67 55 19 00 - Télécopie : 04 67 55 41 06 - Courriel : mairie@stpaulvalmalle.fr





N° DOSSIER	DESIGNATION ET DIRECTION LACTE	DATE DE DECISION	BONNE ET MALADE	MONTAGE	PUBLICATION	NOTIFICATION		
						LE	A	DESIGNATION
61	Arrêt pignone de la commune de Plan des Fous	27/05/19	27/05/19	27/05/19	27/05/19			
62	Arrêt de la commune de Plan des Fous	27/05/19	27/05/19	27/05/19	27/05/19			
63	Arrêt de la commune de Plan des Fous	27/05/19	27/05/19	27/05/19	27/05/19			
64	Arrêt de la commune de Plan des Fous	27/05/19	27/05/19	27/05/19	27/05/19			
65	Arrêt de la commune de Plan des Fous	27/05/19	27/05/19	27/05/19	27/05/19			
66	Arrêt de la commune de Plan des Fous	27/05/19	27/05/19	27/05/19	27/05/19			

## 10 GRAND MONTPELLIER

### Courmonterral Scène : samedi, tous au festival du Plan des Fous

A l'origine de ce rendez-vous, une bande de voisins et amis, passionnés de théâtre.

Créée en 2016, la troupe du Plan des Fous compte actuellement 10 membres et se réunit pour jouer dans les lieux publics de Courmonterral. Ils ont pour ambition de proposer un théâtre de proximité, accessible à tous et ancré dans le territoire. Ils jouent au Plan des Fous, dans un espace qui leur a été offert par la commune de Courmonterral.

**Places de l'église et de la mairie** : Le spectacle sera joué à l'église de Courmonterral et à la mairie de Courmonterral. Les places sont gratuites.

**Les vedettes du Plan des Fous présentent leur premier festival de théâtre**.

Tout le programme sera joué à Courmonterral. Les spectacles sont gratuits. Les places sont gratuites.

**Jacou Une nouvelle coiffeuse s'est installée**

Une nouvelle coiffeuse s'est installée à Courmonterral. Elle est située dans le centre-ville.

**Lattes à vous pouvez vous réveiller même très tôt, à l'aube », au théâtre Jacques-Coeur**

Le spectacle sera joué au théâtre Jacques-Coeur. Les places sont gratuites.

**Muriel-Lès-Montpellier**

Le spectacle sera joué à Muriel-Lès-Montpellier. Les places sont gratuites.

**Benjamin Poulouque pour le PLU**

Le spectacle sera joué à Benjamin Poulouque. Les places sont gratuites.

### Pignone Féminalise distingue les vigneronnes

Le concours mondial des vigneronnes a été organisé à Courmonterral.

Le concours mondial des vigneronnes a été organisé à Courmonterral. Les participantes ont été récompensées.

**À l'église** : Le spectacle sera joué à l'église de Courmonterral.

**Une nouvelle coiffeuse s'est installée**

Une nouvelle coiffeuse s'est installée à Courmonterral. Elle est située dans le centre-ville.

**Fabriques Exposition des photos du carnaval**

Une exposition de photos du carnaval a été organisée à Courmonterral.

**Montpellier-sur-Lez**

Le spectacle sera joué à Montpellier-sur-Lez. Les places sont gratuites.

**Muriel-Lès-Montpellier**

Le spectacle sera joué à Muriel-Lès-Montpellier. Les places sont gratuites.

**Benjamin Poulouque pour le PLU**

Le spectacle sera joué à Benjamin Poulouque. Les places sont gratuites.

**Montpellier-sur-Lez**

### Les rendez-vous au festival du Plan des Fous

Le festival du Plan des Fous propose une programmation riche et variée.

Le festival du Plan des Fous propose une programmation riche et variée. Les spectacles sont gratuits.

**À l'église** : Le spectacle sera joué à l'église de Courmonterral.

**Une nouvelle coiffeuse s'est installée**

Une nouvelle coiffeuse s'est installée à Courmonterral. Elle est située dans le centre-ville.

**Fabriques Exposition des photos du carnaval**

Une exposition de photos du carnaval a été organisée à Courmonterral.

**Montpellier-sur-Lez**

Le spectacle sera joué à Montpellier-sur-Lez. Les places sont gratuites.

**Muriel-Lès-Montpellier**

Le spectacle sera joué à Muriel-Lès-Montpellier. Les places sont gratuites.

**Benjamin Poulouque pour le PLU**

Le spectacle sera joué à Benjamin Poulouque. Les places sont gratuites.

**Montpellier-sur-Lez**

### Le concours mondial des vigneronnes

Le concours mondial des vigneronnes a été organisé à Courmonterral.

Le concours mondial des vigneronnes a été organisé à Courmonterral. Les participantes ont été récompensées.

**À l'église** : Le spectacle sera joué à l'église de Courmonterral.

**Une nouvelle coiffeuse s'est installée**

Une nouvelle coiffeuse s'est installée à Courmonterral. Elle est située dans le centre-ville.

**Fabriques Exposition des photos du carnaval**

Une exposition de photos du carnaval a été organisée à Courmonterral.

**Montpellier-sur-Lez**

Le spectacle sera joué à Montpellier-sur-Lez. Les places sont gratuites.

**Muriel-Lès-Montpellier**

Le spectacle sera joué à Muriel-Lès-Montpellier. Les places sont gratuites.

**Benjamin Poulouque pour le PLU**

Le spectacle sera joué à Benjamin Poulouque. Les places sont gratuites.

**Montpellier-sur-Lez**

## 7.5. Délibération, en date du 10 juillet 2019, approuvant les conclusions du bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de révision du P.O.S valant élaboration en PLU.

Commune de St Paul et Valmalle  
Département de l'Hérault

N°

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE ST PAUL ET VALMALLE

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi 10 juillet, à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de ST PAUL ET VALMALLE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. BERTOLINI Jean-Pierre, le Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 04/07/2019

Présents : Mme ALBAS Christelle, Mme ANDRZEJEWSKI Marie-Pierre, M. BERTOLINI Jean-Pierre, Mme GELLY Evelyne, M. GELY Frédéric, Mme GUIZARD Sophie, M. MAVIGNER Jean-François, M. ROUQUET Alain, Mme SAUTEREAU Chantal, Mme YAHIAOUI Aïcha ;

Absents excusés : M. ALEMANY Fabien, M. CANCHY Eric, M. CONSTANS Frédéric, M. GARCIA François, Mme LANDES Caroline ;

Pouvoir de M. CANCHY Eric à M. GELY Frédéric ;  
Pouvoir de Mme LANDES Caroline à Mme GUIZARD Sophie ;  
Pouvoir de M. GARCIA François à M. BERTOLINI Jean-Pierre ;  
Mme SAUTEREAU Chantal a été élue secrétaire.



- question n°6/6 -

**Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U. ) – Bilan de la concertation –  
Approbation du projet de P.L.U. arrêté.**

*Monsieur le Maire rappelle que :*

*Par délibération en date du 24 février 2015, la Commune a décidé de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en vue de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Par cette même délibération ont été définies les modalités de la concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme alors en vigueur.*

*Sur la base des objectifs qui avaient été fixés, la Commune a établi son PADD débattu en Conseil Municipal le 15 septembre 2016. Un nouveau débat est intervenu en date du 6 février 2019 suite aux modifications qui ont été apportées au P.A.D.D primitif.*

*Le projet de PLU a par la suite été élaboré en association avec l'ensemble des personnes publiques. Il est désormais prêt à être arrêté conformément à l'article L 153-14 du Code de l'Urbanisme.*

*Monsieur le Maire précise qu'il y a donc lieu de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU pour le soumettre à la consultation des personnes publiques en vue de permettre l'ouverture de l'enquête publique préalable à son adoption définitive.*

#### **I- Bilan de la concertation.**

*Les modalités de la concertation préalable associant les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées ont été adoptées au cours de la séance du Conseil Municipal du 24 février 2015.*

*Cette délibération a fait l'objet d'une publication par voie de presse dans le journal du MIDI LIBRE édition du 22 mars 2015 et affichée le 6 mars 2015 sur le panneau d'information situé place de la Mairie. De même, un article sur le bulletin municipal d'avril 2015, informe que par délibération du 24 février 2015, la commune a décidé de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en vue de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.*

*Un dossier de concertation et un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées ont été mis à la disposition du public à compter de cette date et durant toute la procédure. Un article sur le bulletin municipal de décembre 2018 rappelle qu'un registre est disponible en Mairie dans le cadre de la concertation. A ce jour, il est cependant fait le constat que ce registre ne comprend que deux observations.*

*La première est une observation relative à une erreur de plume concernant la rédaction du règlement sur les hauteurs de constructions.*

*Une suite favorable est donnée à cette observation et le règlement du P.L.U est modifié sur ce point.*

*La seconde émane du propriétaire de la parcelle A 928 qui s'oppose à l'inscription de l'emplacement réservé n°6 inscrit sur le bas de sa parcelle.*

*Mais il y a lieu de maintenir cet emplacement réservé qui doit permettre à la commune de réaliser un fossé pluvial nécessaire pour évacuer les eaux de ruissellement des fonds urbains supérieurs vers un exutoire. Cet ouvrage résulte des études relatives au schéma directeur pluvial qui a mis en exergue un dysfonctionnement important des eaux pluviales sur le secteur.*

*Par ailleurs, la Commune a été rendue destinataire de plusieurs correspondances et courriers électroniques émanant d'habitants du Hameau de la Rouvière et du Président de l'Association Syndicale Libre du Lotissement de la Rouvière concernant principalement la requalification de ce secteur qui a été annoncée dans le cadre des orientations d'aménagement du P.A.D.D.*

*Mais comme l'ont exposé les élus lors de la réunion publique du 14 mai 2019, la Commune doit prendre en considération, dans le cadre de la définition du parti d'urbanisme de son P.L.U, des principes qui s'imposent à elle telles que la protection des espaces naturels et des paysages et la gestion économe de l'espace (art L 101-2 du CU).*

*Par ailleurs les études préalables ont révélé une forte sensibilité environnementale du site de La Rouvière.*

*Enfin, c'est également un secteur sensible au plus des risques d'incendie de forêt.*

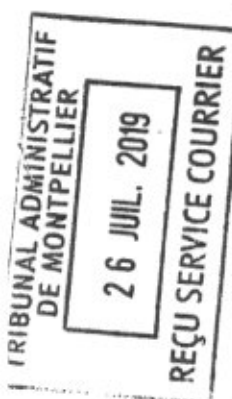
*Il en résulte que selon les services de l'Etat, seul un classement en zone « N » naturelle s'impose avec des possibilités limitées d'extension des constructions existantes régulières.*

*Le dossier a régulièrement fait l'objet de réactualisations et compléments en fonction de l'état d'avancement du projet de PLU.*

*Une réunion publique s'est tenue le 14 mai 2019 à 18 heures 30 à la salle polyvalente. Cette réunion a été annoncée par voie de presse avec une parution le 7 mai 2019 dans le Midi-Libre et par affichage sur les panneaux communaux, attestée par certificat d'affichage du 6 et 9 mai 2019.*

*Si quelques questions ont porté sur la procédure du P.L.U, sur la gestion du pluvial et sur la constructibilité de la zone « Ue » à vocation économique, c'est principalement des interrogations sur l'avenir du secteur de La Rouvière qui ont été posées par des habitants de ce secteur et des représentants de l'Association Syndicale Libre de ce lotissement.*

*Pour les motifs ci-avant exposé, il a été répondu que le conseil municipal s'était prononcé sur un classement en zone « N » du secteur.*



A ce jour, et à l'exception des habitants et représentants de l'ASL du lotissement La Rouvière, il est fait constat d'une participation très modérée du public.

Le projet de PLU soumis aux personnes publiques associées qui ont été réunies en Mairie le 18 octobre 2016 et le 7 mai et 20 juin 2019, a reçu des opinions favorables.

Il peut donc être reconnu que le projet de PLU recueille l'assentiment de tous.

Tenant les conclusions de ce qui précède, il convient de tirer une conclusion positive de la concertation engagée depuis février 2015.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le rapport et le bilan de la concertation préalable ;
- de mettre à la disposition du public le rapport et le bilan de cette concertation.

## **II- Arrêt du projet de révision du POS en vue de son élaboration en PLU.**

Il est rappelé que le PADD du projet de PLU a fait l'objet de débats en date des 15 septembre 2016 et 6 février 2019.

Le dossier du plan local d'urbanisme a été établi et mis en forme après plusieurs séances de travail avec les personnes publiques associées.

Il est alors présenté au Conseil Municipal le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à poursuivre la procédure.

M. BERTOLINI Jean-Pierre, Mme GELLY Evelyne, rappellent à l'Assemblée qu'ils sont propriétaires, ou ont des liens de parenté avec des propriétaires de parcelles concernées par les objectifs inscrits dans le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé. Aussi, ils indiquent à l'Assemblée qu'ils ne participeront pas au vote.

M. BERTOLINI Jean-Pierre, Mme GELLY Evelyne, quittent la salle du Conseil municipal.

### **Le Conseil Municipal,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L 153-14,

Vu la délibération en date du 24 février 2015 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision de son P.O.S en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme de la Commune, précisé les objectifs et défini pendant toute la durée de l'élaboration du projet les modalités d'une procédure de concertation préalable,

Vu les délibérations des 15 septembre 2016 et 6 février 2019 par lesquelles le Conseil Municipal a pris acte des débats sur le PADD,

Vu le bilan de la concertation présentée par Monsieur le Maire,

Vu le dossier de PLU révisé,

Considérant que l'élaboration du projet de PLU révisé réalisé en association avec les personnes publiques associées est terminée et que le dossier définitif peut être arrêté,



Après avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré, à l'unanimité des membres présents,

**DECIDE**

- **CONFIRME** que la concertation relative au projet de révision du P.L.U s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 24 février 2015,
- **APPROUVE** les conclusions du bilan de la concertation préalable à la révision du P.O.S valant élaboration en Plan Local d'Urbanisme tel qu'exposé par Monsieur le Maire et **CONSIDERE** qu'elles sont favorables,
- **DECIDE** de mettre à la disposition du public la présente délibération valant rapport et bilan de la concertation,
- **ARRÊTE** le projet de révision du P.O.S valant élaboration en Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération,
- **DECIDE** de soumettre pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu'aux personnes et organismes qui ont demandé à être consultés sur le projet,
- **DECIDE** de donner tout pouvoir à Monsieur le Maire afin de poursuivre la procédure ;
- **DIT** que conformément à l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier du projet de P.L.U tel qu'arrêté par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures ouvrables,
- **DIT** que la présente délibération sera soumise au contrôle de la légalité de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint,  
Alain ROUQUET





**7.6. Demande adressée par le maire de la commune, en date du 11 juillet 2019,  
pour la désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder  
à une Enquête publique dans le cadre en l'élaboration du PLU**



St Paul et Valmalle, le 11 juillet 2019

Monsieur Le Maire de St Paul et Valmalle

A

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

M. Le Président

6 rue Pitot  
34000 MONTPELLIER

Courrier en RAR n°1A 161 745 2324 5

**Objet : Demande de désignation du commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure  
d'élaboration du PLU.**

Monsieur Le Président,

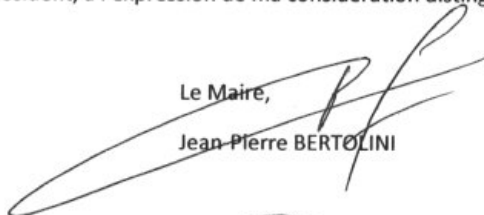
J'ai l'honneur de vous informer qu'il est envisagé de procéder à la mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Paul et Valmalle arrêté par délibération du Conseil Municipal du 10/07/2019.

En application des articles L 153-19 et R 152012 du Code de l'urbanisme, je sollicite de votre part, la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, qui pourrait se dérouler entre la mi-novembre 2019 et la mi-janvier 2020.

Les dates propices au déroulement de cette enquête resteront à définir en concertation avec le commissaire enquêteur.

Je vous prie de croire Monsieur Le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,  
Jean-Pierre BERTOLINI





**7.7. Décision du Tribunal administratif n° E19000136/34, du 26 juillet 2019,  
portant désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder  
à une Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

26/07/2019

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

N° E19000136 /34

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

Vu enregistrée le 26 juillet 2019, la lettre par laquelle le maire de la commune de SAINT PAUL ET VALMALLE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme de sa commune ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5;

Vu la décision en date du 15 octobre 2018 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Denis CHABERT, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** Monsieur Jean-Pierre CHALON est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3 :** L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Saint-Paul et Valmalle, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 3 :** La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de Saint-Paul et Valmalle et à Monsieur Jean-Pierre CHALON.

Fait à Montpellier, le 26 juillet 2019.

Le magistrat-délégué,



Denis CHABERT



## 7.8. Demande du maire de la commune, en date du 10 septembre 2019, pour étendre l'enquête publique au zonage d'assainissement pluvial.



St Paul et Valmalle, le 10 septembre 2019

Le Maire,

A

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

M. Le Président,

6, rue Pitot

34000 MONTPELLIER

Courrier en RAR 1A 161 745 2396 2

**Objet : Demande de désignation d'un commissaire enquêteur pour le zonage d'assainissement pluvial.**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, vous avez désigné par décision N° E19000136/34 du 26 juillet 2019, M. Jean-Pierre CHALON en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique de notre PLU.

Lors de notre demande, nous avons omis de vous préciser que l'élaboration de notre PLU s'accompagne également d'un zonage d'assainissement pluvial qu'il convient de porter à la connaissance du public.

Aussi, je vous remercie de désigner un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique sur le zonage d'assainissement pluvial.

Pour plus de commodité, je vous remercie de voir si M. Jean-Pierre CHALON, commissaire enquêteur d'ores et déjà désigné pour l'enquête préalable à l'approbation du PLU, pouvait également être désigné pour, et dans le cadre d'une enquête publique unique, mener l'enquête préalable à l'approbation du zonage d'assainissement pluvial. Nous aurions ainsi une enquête publique unique portant sur ce double objet.

Je me tiens à votre disposition pour en discuter de vive voix.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,

Jean-Pierre BERTOLINI





**7.9. Décision du Tribunal administratif n° E19000136/34, du 13 septembre 2019,  
portant désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une  
Enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU  
et du zonage pluvial de la commune**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

13/09/2019

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

N° E19000136 /34

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

Vu enregistrée le 26 juillet 2019, la lettre par laquelle le maire de la commune de SAINT PAUL ET VALMALLE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme de sa commune ;

Vu la décision en date du 26 juillet 2019 désignant Monsieur Jean-Pierre CHALON en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu enregistrée le 13 septembre 2019, la lettre par laquelle le maire de la commune de SAINT PAUL ET VALMALLE demande d'étendre l'enquête publique au zonage d'assainissement pluvial ; qu'il convient de désigner Monsieur CHALON pour l'enquête publique unique ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5;

Vu la décision en date du 15 octobre 2018 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Denis CHABERT, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** La décision n°E19000136/34 en date du 26 juillet est annulée.

**ARTICLE 2 :** Monsieur Jean-Pierre CHALON est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme et l'élaboration du zonage d'assainissement pluvial de la commune de Saint Paul et Valmalle.

**ARTICLE 3 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4 :** L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Saint-Paul et Valmalle, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 5 :** La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de Saint-Paul et Valmalle et à Monsieur Jean-Pierre CHALON.

Fait à Montpellier, le 13 septembre 2019.

Le magistrat-délégué,

  
Denis CHABERT





**7.10. Arrêté Municipal n° 2019-081, en date du 10 décembre 2019,  
de Monsieur le Maire de Saint Paul et Valmalle prescrivant  
l'ouverture d'une enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU et du  
zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune.**

Département de l'Hérault

-----  
Commune de ST-PAUL-ET-VALMALLE

**2019/081**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE**

**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT  
PLUVIAL DE LA COMMUNE DE SAINT PAUL ET VALMALLE**

Le Maire de la Commune de St Paul et Valmalle,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et suivants et l'article L 151-43 notamment ;  
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;  
Vu la loi n° 2010-788 dite du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » et portant engagement national pour l'environnement ;  
Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;  
Vu l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;  
Vu l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;  
Vu la délibération du conseil municipal n° 2015/016 en date du 24 février 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;  
Vu le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui s'est déroulé lors des réunions du Conseil Municipal du 15 septembre 2016 et du 6 février 2019 acté par délibérations n° 2016/051 et n° 2019/003 ;  
Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2019/046 en date du 10 juillet 2019 arrêtant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu les différents avis obtenus sur la procédure d'élaboration du PLU ;  
Vu le dossier de zonage d'assainissement pluvial ;  
Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique ;  
Vu la décision N° E19000136/34 du 13 septembre 2019 du magistrat-délégué du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Jean-Pierre CHALON, en qualité de Commissaire Enquêteur.

**ARRETE**

**Article 1er** : Il sera procédé, du lundi 6 janvier 2020 au vendredi 7 février 2020 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs, à une enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement pluvial de la commune de SAINT-PAUL-ET-VALMALLE, sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes les informations sur les dossiers pourront être demandées.

Le dossier de PLU comporte l'évaluation environnementale et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 22/10/2019, consultable sur le site internet de la MRAE ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)) et de la DREAL Occitanie

( <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/les-avis-et-decisions-de-l-autorite-r7142.html> ).

**Article 2** : Par décision N° E19000136/34 du 13 septembre 2019, le magistrat-délégué du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Pierre CHALON, ingénieur général des ponts, des eaux et forêts honoraire, en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique unique portant sur les deux objets précités dans l'article 1<sup>er</sup>.

**Article 3** : Les pièces des dossiers seront tenues à disposition du public en Mairie de Saint-Paul-et-Valmalle aux jours et heures suivants : Les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 14h30 à 17h00.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra y consulter les dossiers d'enquête publique sur support papier et informatique. Un ordinateur sera mis à la disposition du public à cet effet.

Les dossiers seront également consultables sur le site internet de la Mairie suivant : <https://www.stpauletvalmalle.fr>.

A la mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur sera à la disposition du public pour émettre ses observations. Elles pourront également être transmises par courrier postal adressé au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, Place de la Mairie 34570 ST PAUL ET VALMALLE ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@stpauletvalmalle.fr](mailto:enquetepublique@stpauletvalmalle.fr).

Ces observations seront intégrées au registre d'enquête Papier dès leur réception.

Par ailleurs, toute information relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement pluvial de Saint-Paul-et-Valmalle ou à la présente enquête publique, pourra être demandée par courrier auprès de Monsieur le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle Place de la Mairie, 34570 ou par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie@stpauletvalmalle.fr](mailto:mairie@stpauletvalmalle.fr).

**Article 4** : Le Commissaire Enquêteur sera présent à la mairie de Saint-Paul-et-Valmalle pour recevoir les observations du public aux dates et heures suivantes :

Le lundi 6 janvier 2020 de 14h30 à 17h00  
Le jeudi 23 janvier 2020 de 14h30 à 17h00  
Le vendredi 7 février 2020 de 14h30 à 17h00

Il pourra recevoir sur rendez-vous toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

**Article 5** : Un avis au public sera publié par les soins de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault.

---

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, sur les lieux suivants :

- Sur la place de la Mairie ;
- Sur la place Jean Rouger ;
- Aux deux entrées du village ( au niveau de l'arrêt de bus « Bois d'Arnaud » et au niveau de la Place de la cave coopérative ) ;
- Sur le secteur « la Mine » ( au niveau du n°94 chemin du Bois d'Arnaud ) ;
- Sur le secteur « les Cadénèdes » ( au niveau du n°16 chemin des Cadénèdes ) ;
- Sur le secteur « Camp d'Ariès/Laziols » ( au niveau du n°49 Avenue de la Mer ) ;
- A l'entrée du lotissement « la Rouvière » ;
- A l'entrée du « hameau de Valmalle » ;

Il sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Ces publicités seront certifiées par Monsieur le Maire. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au registre d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

**Article 6** : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête mis à sa disposition sera clos par le Commissaire Enquêteur.

Ce dernier rencontrera le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur adressera, au Maire de Saint-Paul-et-Valmalle, les dossiers d'enquête, le registre ainsi qu'un rapport et, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, cela en 3 exemplaires papiers et 1 exemplaire au format PDF.

Le Commissaire Enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, transmis au Maire seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête : à la Mairie de Saint Paul et Valmalle et sur le site internet de la commune <https://www.stpauletvalmalle.fr>.

**Article 7** : A l'issue de l'enquête publique, les dossiers portant sur l'élaboration du PLU et du zonage d'assainissement pluvial de Saint-Paul-et-Valmalle, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, seront soumis au Conseil Municipal de Saint-Paul-et-Valmalle pour approbation.

**Article 8** : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie des dossiers d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

**Article 9** : Un accès gratuit aux dossiers est par ailleurs garanti sur un poste informatique auprès du secrétariat de Mairie de Saint-Paul-et-Valmalle.

**Article 10** : Une copie du rapport et des conclusions de Monsieur le Commissaire Enquêteur, sera communiquée par le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle au Préfet.

**Article 11** : Monsieur le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle, et Monsieur le Commissaire Enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Paul-et-Valmalle, le 10 décembre 2019

Le Maire,

Jean-Pierre BERTOLINI



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL DE LA COMMUNE DE ST PAUL ET VALMALLE.

Par arrêté n° 2019/081 du 10 décembre 2019, Monsieur le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur les dispositions du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de zonage d'assainissement pluvial de la commune qui seront approuvées par le conseil municipal au terme de l'enquête. Monsieur Jean-Pierre CHALON a été désigné par le magistrat-délégué du Tribunal Administratif de Montpellier comme Commissaire Enquêteur.

Le dossier de PLU comporte l'évaluation environnementale et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 22/10/2019, consultable sur le site internet de la MRAE ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)) et de la DREAL Occitanie ( <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/les-avis-et-decisions-de-l-autorite-r7142.html> ).

L'enquête se déroulera à la mairie, où seront consultables les dossiers sur support papier et informatique (un ordinateur sera mis à la disposition du public à cet effet) **du LUNDI 6 JANVIER 2020 à partir de 14h30 au VENDREDI 7 FEVRIER 2020 jusqu'à 17h00**, soit pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures suivants : les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 14h30 à 17h00. Les dossiers sont également consultables sur le site internet de la commune : <https://www.stpauletvalmalle.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur tiendra une permanence en mairie, aux dates et heures suivantes :

**Le lundi 6 janvier 2020 de 14h30 à 17h00**

**Le jeudi 23 janvier 2020 de 14h30 à 17h00**

**Le vendredi 7 février 2020 de 14h30 à 17h00**

Il pourra recevoir sur rendez-vous toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Les observations sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement pluvial pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur – Mairie de ST PAUL ET VALMALLE Place de la Mairie 34570 ST PAUL ET VALMALLE ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@stpauletvalmalle.fr](mailto:enquetepublique@stpauletvalmalle.fr).

Toute information relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement pluvial de Saint-Paul-et-Valmalle ou à la présente enquête publique peut être demandée par courrier auprès de Monsieur le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle Place de la Mairie, 34570 ou par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie@stpauletvalmalle.fr](mailto:mairie@stpauletvalmalle.fr).

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, transmis au Maire seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête : à la Mairie de Saint Paul et Valmalle et sur le site internet de la commune <https://www.stpauletvalmalle.fr>

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la Loi n° 78-753 du 17/07/1978 modifiée.





**Antiquaire achète**  
Mobilier ancien, tableaux, bijoux, objets de grande valeur.  
06 86 50 57 - 04 23 10 01 02  
M. Yves SECULA  
CARTONNIER

**UN CONSEIL**  
MIEUX SAVOIR  
MIEUX VENDRE  
MIEUX ACHETER  
MIEUX INVESTIR  
MIEUX PROTEGER  
MIEUX SÉCURISER

**ÉQUIPEMENTS**  
ARRETES  
Annonces immobilières  
Services  
Mobilier d'extérieur  
Lecteurs  
Cours de français  
Vêtements

**AVIS ADMINISTRATIF**  
AVIS MUNICIPAL  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - MAPA > 80 K€

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES**  
COMMUNES DE SAINT-ETIENNE  
COMMUNES DE SAINT-ETIENNE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**ENQUÊTES PUBLIQUES**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**LA RAPORTE, C'EST NOTRE QUOTIDIEN**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

OCCITANIE / ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

ANNONCES OFFICIELLES HABILITE A PUBLIER PAR ARRÊTÉ PREFECTORAL

**HERAULT - cdephaut@haultseclaire.fr - Tél. 04 51 57 75 39**

Une copie est réalisée en vertu de la Loi n° 617 du 12 juillet 1978 relative à l'accès à l'information, sur demande adressée à l'éditeur, à l'adresse suivante : [herault@haultseclaire.fr](mailto:herault@haultseclaire.fr)

Le présent avis est publié en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2019-01-0001 du 10 janvier 2020, en vertu duquel le préfet de l'Hérault a autorisé la publication de ce journal, sous réserve de la mise à jour de son contenu, conformément à l'article 10 de la loi n° 617 du 12 juillet 1978 relative à l'accès à l'information.

Le présent avis est publié en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2019-01-0001 du 10 janvier 2020, en vertu duquel le préfet de l'Hérault a autorisé la publication de ce journal, sous réserve de la mise à jour de son contenu, conformément à l'article 10 de la loi n° 617 du 12 juillet 1978 relative à l'accès à l'information.

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Georges LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur  
M. Jean-Louis LESAUTIER, Commissaire enquêteur



## 7.13. Certificat de publication et d'affichage, accompagné de photographies



### CERTIFICAT DE PUBLICATION ET D'AFFICHAGE

DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET SUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL :

Je soussigné, Jean-Pierre BERTOLINI, Maire de la Commune de SAINT PAUL ET VALMALLE, certifie avoir fait procéder à .

L'AFFICHAGE, du 10 décembre 2019 au 7 février 2020 de :

- L'arrêté n° 2019-081 du 10 décembre 2019 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et du zonage d'assainissement pluvial de la commune : sur le tableau d'affichage situé Place de la Mairie ;

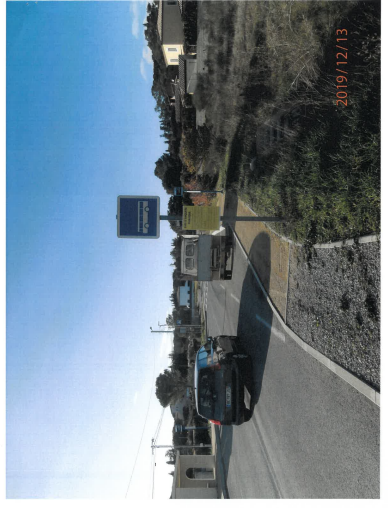
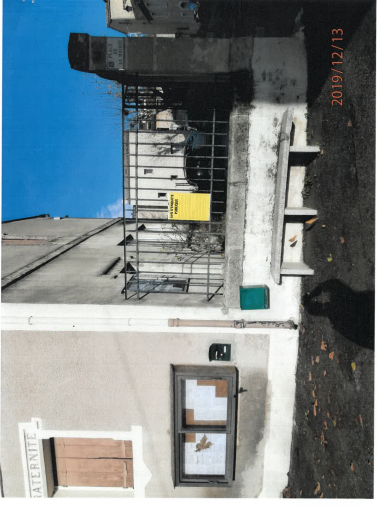
L'AFFICHAGE, du 13 décembre 2019 au 7 février 2020 de :

- L'Avis d'enquête publique sur les lieux suivants (conformément à l'arrêté précité) :
- Sur la place de la Mairie ;
- Sur la place Jean Rouger ;
- Aux deux entrées du village (au niveau de l'arrêt de bus « Bois d'Arnaud » et au niveau de la Place de la cave coopérative) ;
- Sur le secteur « la Mine » (au niveau du n°94 chemin du Bois d'Arnaud) ;
- Sur le secteur « les Cadénèdes » (au niveau du n° 16 chemin des Cadénèdes);
- Sur le secteur « Camp d'Ariès/Laziols » (au niveau du n°49 Avenue de la Mer);
- A l'entrée du lotissement « la Rouvière » ; • A l'entrée du « hameau de Valmalle » ;

Fait en Mairie de St Paul et Valmalle, le 7 février 2020



Le Maire,  
Jean-Pierre BERTOLINI



## 7.14. Registre d'enquête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de l'Hérault  
Saint Paul et Valmalle

### REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**pour :**

- SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- CARTE COMMUNALE
- INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
(1)
- DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE ..... DES EAUX PLUVIALES.
- ALIÉNATION
- AUTRES :

**relatif à :** *L'enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement pluvial de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle*

(1) Cocher la case correspondante

SEDI 30700 UZÈS (1706) - Mairies 328560

Fabriqué en France

Vu, le Registre d'Enquête Publique comportant  
28 pages, dont 21 pages utiles, paraphés par  
le Commissaire Enquêteur  
le 20 décembre 2019

  
J.F. Chalon

**OBJET DE L'ENQUÊTE**

Enquête publique unique portant sur l'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement  
de la Commune de Saint-Paul-Valmalles.

**ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE**

Arrêté n° 2019/081 en date du 10 décembre 2019  
de : M. Jean-Francis Chalon, Maire de Saint-Paul-Valmalles.

(1)  
 (2)

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

M. Jean-Francis CHALON

**Président de la**

**commission d'enquête :** M

Membres titulaires :

M	qualité
M	qualité
M	qualité
M	qualité
M	qualité
M	qualité
M	qualité
M	qualité

Membres suppléants :

M	qualité
M	qualité
M	qualité

**Durée de l'enquête :** 33 jours consécutifs

Date d'ouverture : Lundi 6 janvier 2020 à 14h30 date de clôture : Vendredi 7 février 2020 à 17h00  
siège de l'enquête : Mairie de Saint-Paul-Valmalles  
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : en Mairie de Saint-Paul-Valmalles  
les vendredis, mardis, jeudis et vendredis de 14h30 à 17h00.

**CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)**

comportant : Vingt-huit feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur  
ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi  
être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête  
à Mairie de Saint-Paul-Valmalles, Place de la Tasse, 34570 Saint-Valmalles.

**RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)**

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :  
le Lundi 6 janvier 2020 de 14 heure 30 à 17 heure 00  
le Jeudi 23 janvier 2020 de 14 heure 30 à 17 heure 00  
le Vendredi 7 février 2020 de 14 heure 30 à 17 heure 00  
le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2)	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure

- Une réunion publique ~~\_\_\_\_\_~~ n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la  
commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à  
la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de  
chaque département concerné.

(1) Copier la note correspondante et indiquer l'assiette qui a été l'objet de l'enquête publique.  
(2) Indiquer autre lieu de réception au public (Mairie de \_\_\_\_\_)

Vu, le 05/01/20

OBSERVATIONS DU PUBLIC

1) Lundi 6 Janvier 2020 - Premier permanence de 14h30 à 17h00 - En mairie de St Paul et Valmalle.

1) M<sup>me</sup> BECEZ Julie Christiane Parcelle n°0878 zone des Cadeirades  
Aujourd'hui, je suis propriétaire de cette parcelle où je m'aperçois qu'elle fait partie d'une O.P. Or, à ce jour, je suis en instance de divorce et donc obligée de vendre ma maison pour des raisons financières.  
J'ai un problème avec des obligations trop importantes, et je ne pourrais plus construire personnellement.  
En fait, c'est que tous les parcelles situés qui sont dans la famille ont fait d'accord de vendre à des promoteurs.

M<sup>me</sup> BECEZ Julie Christiane

2) Roudy - Mrs M<sup>me</sup> Leonard Thérèse - 3 Chemin de Amandons - SFR  
3) Roudy - Mrs M. Paul Jovicy - 7 Chemin privé de la Saunière - SFR Parcelle A-550

4) M<sup>me</sup> BILLUART Dominique et Amy Parcelle B508 Zone les Cadeirades 71, chemin des Cadeirades Tel: 06-30-88-13-67  
Nous sommes propriétaires des deux parcelles mitoyennes et nous devons faire des travaux et agrandir le séjour et construction d'une terrasse sur la zone en bois qui nous précède en dur qui empêche sur une partie de la zone qui devrait être classée en zone d'élément paysager protégé. Nous souhaiterions que la limite de cette zone soit légèrement décalée pour permettre de réaliser ces constructions. Cf. voir plan de parcelle pour l'étude de cette requeste.  
En annexe, vous trouverez le plan de la parcelle n°0878 - Amont

M<sup>me</sup> BILLUART Dominique et Amy

Nous souhaiterions aussi pouvoir acheter les arbres qui sont très près de la maison et qui pourraient s'abîmer avec la pression en cas de grand vent et cf. croix sur le plan en annexe Parcelles B508 B509 pour la protéger en cas d'incendie.

M<sup>me</sup> BILLUART Dominique et Amy

5) RV. M. Gérard Lando - Parcelles B36 - B700 - B871  
6) RV - Mme Barel-Sagret Hélène - A958 - A959.  
Pb de terrain INA d'après en Classement A -  
Fin de la permanence, le 6/01/2020 à 17h00  
Voilà, je cède  
M<sup>me</sup> BILLUART Dominique et Amy

Mardi 7 Janvier 2020 au Mercredi 15 Janvier 2020  
Neant

Jeudi 16 Janvier 2020  
Carniel de Marcus M, Prodhomme reçu le 16/01/2020  
agrafer en fin de registre - ce - fini -

Vendredi 17 Janvier 2020 au Lundi 20 Janvier 2020  
Neant

TSVP

M<sup>me</sup> BILLUART Dominique et Amy

Mardi 21 janvier 2020

Rendez-vous avec Monsieur Eric Lafourcade et Maître Hémery de 14h30 à 16h30 en présence de M. Paul et Valérie.

Vu, le CE

TRC

Mardi 21 janvier 2020

↳ L'ANL la Bordier adresse un courrier, avant obtention de l'enquête, à Monsieur le commissaire-enquêteur.

M<sup>re</sup> HÉLÈNE BARD

Avocat AIL la Bordier

Mardi 22 janvier 2020

NEANT

Judi 23 janvier 2020 - Deuxième permanence - du CE de 14h30 à 17h00 - En présence de Santalo et Valérie

FERRANOS Christophe - parcelle A1121  
Connuel transmis ultérieurement

M<sup>re</sup> Geneys Flore parcelle 550.

Bdv de 14.8.45 en mairie avec le commissaire enquêteur. Connuel explicatif transmis ultérieurement

TRC

Dokance :- contester le tracé de la trame verte sur la parcelle.  
- Politique d'ont ceuse

M<sup>re</sup> Geneys Flore

TRC

- Je soussigné, Guillevain Cédric ainsi que ma compagne Emilie ~~Geney~~ Geney souhaiterions acquiescer la parcelle A1255 viabilisée mais actuellement non constructible.

TRC

- Hélène Bard et Danièle Roue sont venues, ce jour, le 23 janvier 2020 déposer un dossier concernant la parcelle, A 958 et A 959 "champ de la croix".

d. Roue

Fin de la deuxième permanence, le 23/01/2020 à 17h

Vu, le CE

TRC

Judi 23 janvier 2020 (suite)

- Connuel de M<sup>re</sup> Santoro reçu ce jour et agrafé en fin de registre - ce - jour.

Vendredi 24 janvier 2020

- Connuel de M<sup>re</sup> Fernando, reçu ce jour et agrafé en fin de registre.

du Samedi 25 janvier au mardi 28 janvier 2020.  
NEANT

Mardi 29 janvier 2020

- Carnuel reçu ce jour de M<sup>me</sup> Bernard, agrafe  
en fin de registre.

Jeudi 30 janvier 2020

NEANT

Vendredi 31 janvier 2020

- Carnuel de M<sup>me</sup> Mouri-Rambri, reçu ce jour et  
agrafé en fin de registre.

Samedi 1 février au dimanche 2 février

NEANT

Lundi 3 février 2020

- Carnuel de M<sup>e</sup> Homberg reçu ce jour et  
agrafé en fin de registre.

Mardi 4 février 2020

NEANT

6

Mercredi 5 février 2020

- Carnuel reçu en date du 2 février 2020 de  
M<sup>me</sup> Lolloz, reçu ce jour et agrafe en  
fin de registre.

Jeudi 6 février 2020

- Carnuel de M<sup>me</sup> Geneys, reçu ce jour et  
agrafé en fin de registre.

Vendredi 7 février 2020

- Carnuel de M<sup>me</sup> Normand, reçu ce jour  
et agrafe en fin de registre.

- Carnuel de Madame Perez, reçu ce jour  
et agrafe en fin de registre.

Ce jour, à 14<sup>h</sup> Rendez-vous motive de la commission  
avec M<sup>me</sup> Lanson et Madame Lanson

- Après demandes d'explications, M<sup>me</sup> et M<sup>me</sup> Lanson expliquent  
les raisons de leur demande de rendez-vous et déposent un  
Carnet daté du 7 février, qui sera agrafe en fin de registre.

À 14<sup>h</sup> 30 début de la 3<sup>e</sup>me et dernière performance de  
"Commissaire enquêteur"

\* M<sup>me</sup> Peyre Gabriel.

(Avis de passage en compte les événements de base)  
- Avant tout au niveau de la date de l'âge parcelle base A194  
qui reçoit de l'eau de ruissellement au cas de forte pluie

7

7

zone VE parcelle n° 678. cette parcelle devrait se situer en zone UB dans le cadre de la politique de aménage des déchets existants et accueillir de l'habitat groupé.

- SIREROL Jean-Marc

vous avez été le jeter un terrain + terrain afin de réaliser une partie de mon terrain + zone constructible libre. Dossier n° parcelle B837, 680 et 720.

- FOUR Benjamin 26 avenue des ingens vicils (parcelle A 1227 macroconstruct.).

Un terrain regot énamement d'eau provenant des parcelles de dessus par des précipitations. Je souhaiterais que l'organisation de l'aménagement puisse prendre en compte la correction de ces phénomènes.

le 07/02/20

- Anne-Catherine MARIN FAISER parcelle B32

je ne comprends pas bien les arguments pour exclure de la zone de développement urbain les parcelles à l'extrémité Ouest, en particulier la B32 située en zone de la zone constructible.

le 27/02/2020

- Jean-Pierre Fournier 43, Av de la mer

St Paul: 06.80.22.91.89  
Parcelle A828 - A82 - A829

Ma propriété est coupée en deux

JP

sur une largeur de 20 m. Je ne peux accepter cela. L'entrée du fossé entre A326 et A300 est déjà limitée puisqu'elle est construite. Donc 20 m est une largeur exagérée. Mes parcelles devaient être limitées à mes enfants pour la construction de cette réserve de construction de 20 m en plus des projets.

Sans le fossé de l'AZIOL au niveau de la N113 et du chemin de l'Annie fait un angle droit qui ne permet pas l'écoulement des eaux en cas de fortes pluies. Le projet présenté fait apparaître un angle de 45° très appréciable et suffisant pour éviter l'inondation des eaux. Il faut plus de largeur de voirie pour faire la largeur des parcelles B55, B572

le 7/02/20



Mme SANTORO Sylvie impose des dévies blancs à St Paul de Valence Parcelle n° 697 et 698 je ne faiserais savoir si il sera possible de créer un ou deux logements sur ces parcelles

Pg la parcelle n° 809 est en classe en zone d'activité puisque elle a été achetée la commune pour servir la parcelle n° 889.

le 7/02/20

Parcelle n° 809 est d'accès aux parcelles 889 et 890

JP



Mme Cécile PRODHONTE : parcelles 906, 909, 336, 871  
↳ Carnet explicatif envoyé le 16/01/2020

07/02/2020

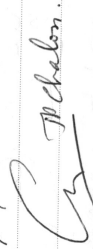


Fin de la permanence le 7 février 2020 à 17h00

Fin de l'enquête publique auprès

(M. de CE

le 7/2/2020 à 17h00



Le délai d'enquête étant expiré,

Je, soussigné Jean-Pierre Chabry, Commissaire Enquêteur déclare, clos  
le présent registre qui a été mis à la disposition du public du 6 janvier 2020 à 14h30  
au 7 février 2020 à 17h00

Les observations consignées aux registres sont au nombre de 14  
de la page n° 2 à la page n° 10

En outre, j'ai reçu 14 lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés aux registres.  
Les registres ainsi que les 14 pièces qui y sont annexées et le dossier

d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 11 février 2020  
à M Jean-Pierre Bertolini Maire de la commune de Saint-Paul-Macelle  
et Saint-Paul-et-Talmelle le 11 février 2020

Signature  




## 7.15. Procès verbal de synthèse

**PROCÈS-VERBAL de communication des observations recueillies dans le cadre de l'Enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement pluvial de la commune de Saint Paul et Valmalle**

À Saint Paul et Valmalle, le 11 février 2020

### *Références :*

- **Décision N° E19000136/34, en date du 13 septembre 2019**, de Monsieur Denis CHABERT, Vice-président du Tribunal Administratif de Montpellier, délégué pour procéder à la nomination du commissaire enquêteur soussigné ;
- **Arrêté Municipal n° 2019-081, en date du 10 décembre 2019**, de Monsieur le Maire de Saint Paul et Valmalle prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement pluvial de la commune de Saint Paul et Valmalle ;
- **Code de l'Environnement** et notamment de ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46.

### **PIECES JOINTES (19) :**

- Copies des observations écrites transmises par le public au Commissaire enquêteur, dans le cadre de la présente enquête publique unique

Monsieur le Maire de la commune de Saint Paul et Valmalle,

L'Enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement pluvial de la commune de Saint Paul et Valmalle, a débuté le 6 janvier 2020 et s'est terminée le 7 février 2020 à 17h00 avec une forte présence du public pendant les permanences du Commissaire enquêteur, et sans le moindre incident.

Au cours de cette enquête 14 personnes ont déposé des observations sur le registre d'enquête déposé dans la mairie de Saint Paul et Valmalle, siège de l'enquête, trois courriers et onze courriels électroniques ont été adressés au président de la Commission d'enquête, aux adresses destinées à cet effet.

Vous trouverez ci-après un résumé des remarques formulées par le public ainsi qu'une copie des observations portées sur le registre d'enquête, des courriers reçus et des courriels transmis par voie électronique (voir annexes).

Afin de me permettre de rédiger un rapport énonçant des conclusions motivées, je vous demande, dans votre mémoire en réponse, de m'adresser au plus tard sous 15 jours vos observations et remarques éventuelles au regard de chacune des observations que je vous communique.


Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Etabli en 2 exemplaires de 85 pages et commenté à la Mairie de Saint Paul et Valmalle.

**Pour le maître d'ouvrage**  
Monsieur le Maire de Saint Paul et Valmalle  
Reçu et pris connaissance le 11/02/2020  
Signature et cachet de la Mairie



**Le Commissaire enquêteur**  
M. Jean-Pierre Chalon  
Remis et commenté le 11/02/2020  
Signature



## **PROCÈS-VERBAL de Synthèse**

des observations écrites, formulées par le public et par les Personnes Publiques Associées

dans le cadre de l'enquête publique unique relative  
à l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement pluvial  
de la commune de Saint Paul et Valmalle

### ***Éléments ayant servi à l'établissement du présent Procès-verbal :***

- Observations et notes annexées au Registre d'enquête ;
- Observations et notes adressées au Commissaire enquêteur par courrier ou par courriel ;
- Observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

### ***Destinataire :***

Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, Maire de la commune de Saint Paul et Valmalle, Maître d'ouvrage du projet.

Le commissaire enquêteur soussigné, Jean-Pierre CHALON, inscrit sur les listes 2019 et 2020 d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur près le Tribunal Administratif de Montpellier, désigné le 13 septembre 2019, déclare avoir diligemment l'enquête publique unique visée en référence.

Celle-ci s'est déroulée du lundi 6 janvier 2020 à 14h30 au vendredi 7 février 2020 à 17h00, soit pendant une durée de 33 jours, comme prescrit par l'Arrêté municipal cité en référence. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Saint Paul et Valmalle.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers d'enquête, comprenant notamment les avis des Personnes publiques associées, ont été déposés et consultables en mairie de Saint Paul et Valmalle, les lundis, mardis, jeudis et vendredis, de 14h30 à 17h00. Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers ont également été consultables sur internet à l'adresse <https://www.stpauetvalmalle.fr>. Par ailleurs, un ordinateur a été mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ou transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête dûment visé par le Commissaire enquêteur et déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle, siège de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture des bureaux ;
- par voie postale au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint Paul et Valmalle, Place de la Mairie, 34570 Saint Paul et Valmalle ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@stpauetvalmalle.fr](mailto:enquetepublique@stpauetvalmalle.fr).

Les dossiers détaillés des projets d'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) et de zonage d'assainissement pluvial, répondant aux textes propres à l'enquête unique précitée, ont été dûment visés par le commissaire enquêteur, les 19 et 20 décembre 2019, et le public a été

informé du déroulement de ladite enquête, ainsi que des jours et heures de permanences, selon les conditions règlementaires en vigueur.

L'entrevue, prévue à l'Art. 123-18 du Code de l'Environnement, qui doit avoir lieu dans la huitaine de la clôture de l'enquête survenue le vendredi 7 février 2020, s'est déroulée le mardi 11 février 2020, en présence de Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, Maire de la commune de Saint Paul et Valmalle, à qui le commissaire enquêteur soussigné a remis un exemplaire du présent Procès-verbal de synthèse, valant accusé de réception ; était également présente Madame GELLY Evelyne, Adjointe à l'urbanisme.

Faisant suite au présent Procès-verbal, Monsieur le Maire, agissant en qualité de Maître d'ouvrage, est invité par le commissaire enquêteur soussigné, à produire dans le délai maximum de 15 jours à compter de la date de la remise, soit le 26 février 2020 au plus tard, un mémoire en réponse relatif audit Procès-verbal.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur informe Monsieur le Maire de la commune de Saint Paul et Valmalle que :

- le mémoire en réponse sera annexé au Rapport d'enquête et qu'il sera considéré comme un engagement de sa part au regard des réponses apportées ;
- ledit mémoire pourra éventuellement être pris en compte par le commissaire enquêteur pour l'aider, si nécessaire, à émettre dans son rapport des Avis motivés destinés à l'autorité appelée à légiférer sur les projets concernés ;
- ledit rapport avec ses annexes, les conclusions et Avis du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année, à compter de la clôture de l'enquête, en mairie de Saint Paul et Valmalle et sur le site internet de la commune à l'adresse <https://www.stpauetvalmalle.fr>.

## ***I. Déroulement de l'enquête publique unique***

Celui-ci s'est normalement effectué durant la période et dans les conditions fixées par l'Arrêté préfectoral cité plus haut. En sus des trois permanences initialement prévues dans l'Arrêté, deux rendez-vous ont été accordés par le Commissaire enquêteur à des personnes empêchées aux dates retenues. Au terme du délai prescrit, le Registre d'enquête a été déclaré clos par le commissaire enquêteur qui a pu procéder à l'analyse des observations contenues.

## ***II. Nombre de personnes ayant rencontré le Commissaire enquêteur ou ayant effectué des observations***

**23** personnes ont rencontré le Commissaire enquêteur, au cours de **19** rencontres, pour lui exposer maintes observations ou obtenir de celui-ci des explications jugées nécessaires. **19** de ces personnes se sont présentées au cours des permanences prévues par l'Arrêté, les **quatre** autres ayant fait une demande de rendez-vous motivée. **Aucune** personne n'est venue consulter les dossiers, ou porter d'observations sur le registre, en dehors des permanences prévues ou des rendez-vous accordés par le Commissaire enquêteur sur demande de motivée.

14 personnes (ou groupes de personnes) ont porté des remarques ou observations sur le Registre d'enquête prévu à cet effet. **Trois** personnes ont transmis leurs observations par courrier et **onze** personnes ont transmis les leurs par courriel à l'adresse internet prévue à cet effet dans le cadre de l'enquête. Plusieurs personnes ayant porté des remarques à l'aide de deux des moyens proposés, le nombre total de cas à examiner est de 19.

La majeure partie des observations reçues concernait le projet de PLU, cinq concernaient le réseau d'assainissement pluvial.

### ***III. Résumé des observations du public***

Outre les divers renseignements demandés au commissaire enquêteur soussigné, les observations du public, reprises par ailleurs en détail ci-dessous ainsi que dans le rapport d'enquête, concernent pour l'essentiel :

- Le réseau d'assainissement pluvial et le débordement de fossés (M. C. Ferrando, parcelles A1121 et A1125 ; M. M. Normand, Mme A. Champeroux, Mlle Charlotte Normand, 3 Chemin de Maurin ; M. G. Peyre, parcelle A194 ; M. B. Four, parcelle A1227 ; M. J.-P. Fournier, parcelles A828, A82, A828) ;
- Le tracé du zonage des espaces boisés à protéger (Mme A. Billuart, parcelles B508 et B691 ; M. P. Genieys, parcelle A550 ; M. M. Prodhomme, parcelles A906, A909, A336 et A871) ;
- La zone d'Orientation d'aménagement et de programmation Las Cadenedes (Mme S. Santoro, parcelles B720, B721, B697 et B698 ; Mme M.-C. Perez, parcelle B758 et B760 ; Mme M. Perez, parcelle B677) ;
- La délimitation des zones urbaines équipées – zones UE – (M. G. Peyre, parcelle A478 ; M. Silerol, parcelles B837, B680 et B720)
- La transformation d'une zone IINAd en zone A (Mmes H. Barel et D. Roura, parcelles A958 et A959 ; Mme A.-C. Marin-Rambier, parcelle B32 ; M. Guilloux, parcelle A1255) ;
- La transformation d'une zone VNA en zone N (Me X. Hemeury, avocat de l'ASL La Rouvière ; M. et Mme J. Lolloz, parcelles 15 et 16 du lotissement La Rouvière ; M. et Mme P. Lanson, parcelles 4 et 5 du lotissement La Rouvière) ;
- Observations diverses relatives au contenu des documents du PLU (Mme T. Besnard).

#### **Remarques du Commissaire enquêteur :**

Dans leurs observations, plusieurs propriétaires indiquent qu'ils voient le changement des règles qui s'applique à leurs parcelles comme une atteinte au droit de la propriété et à une sorte d'expropriation déguisée. Il paraîtrait dès lors utile que le Mémoire en réponse indique clairement, pour chaque cas, le principe qui prévaut au droit de libre usage de la propriété privée et a conduit aux changements prévus dans le présent projet de PLU.

#### **➤ Le réseau d'assainissement pluvial et le débordement de fossés**

**3.1- Observations transmises par courriel, le 24 janvier 2020, par M. Christophe FERRANDO (parcelles A1121 et A1125), à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.1 accompagnée de 10 photos)**

M. Christophe FERRANDO, propriétaire des parcelles A1121 et A1125, lotissement Les Platanes, fait plusieurs observations relatives à l'assainissement pluvial. Il se plaint en particulier des débordements engendrés par deux fossés d'évacuation des eaux de pluie. Le

premier débutant au niveau de la parcelle A1122, traverse son terrain (parcelle A1125), puis la parcelle A709 avant de rejoindre le fossé communal de la RD619. Le second, commun aux parcelles A1119, A1120, A572 et A949, se déverse dans le premier au niveau de la parcelle A709, par une buse parcourant la parcelle A950. M. FERRANDO considère que le problème réside dans le manque d'entretien du fossé de la parcelle A709 par son propriétaire qui est aux abonnés absents (une lettre avec demande d'AR, qui lui a été envoyée, n'a jamais été réclamée).

Par ailleurs, il constate que le fossé, appartenant à la commune, qui longe les parcelles A1126 et A709 est en permanence encombré par une quantité importante de feuilles et autres déchets végétaux. Il pense qu'un entretien régulier de ce fossé permettrait d'améliorer considérablement l'écoulement des eaux de pluies.

Enfin, il constate que, lors de pluies importantes, les égouts refoulent dans les canalisations, laissant penser que certains administrés déversent leurs eaux de pluie directement dans les égouts.

**3.2- Observations transmises par courriel, le 7 février 2020, par M. Mathieu NORMAND, Mme Audren CHAMPEROUX et Mlle Charlotte NORMAND, à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête**  
(voir Annexe 5.2 accompagnée de 3 illustrations)

Dans son courriel, M. Mathieu NORMAND, qui se présente comme ingénieur hydraulicien occupant des fonctions dans la lutte contre les inondations et l'aménagement pluvial / fluvial, fait un certain nombre de remarques et pose plusieurs questions portant essentiellement sur la problématique hydraulique qui, à son sens, présente quelques lacunes ou incohérences dans les documents de l'enquête.

### **1. A propos du dossier du zonage pluvial**

*Pièce n°2 (Note de présentation), paragraphe V*, M. Normand attire l'attention sur le fait que la responsabilité du maintien de la situation actuelle sera transférée au domaine privé et à chaque aménageur, et que même si l'instruction des permis de construire permet de vérifier si les prescriptions sont respectées, les éventuelles malfaçons ou dégradations liées aux défauts d'entretien pourront engendrer à terme des impacts liés au ruissellement mal compensé. Pour certains sujets d'urbanisme (respect des ratios de surfaces constructible, typologie d'assainissement individuel...), les contrôles sont peu fréquents et les conséquences des irrégularités ne sont pas perceptibles pour la collectivité. En matière de limitation du ruissellement ou de lutte contre les inondations, les conséquences sont immédiates et impactent directement les enjeux. Pour ces sujets, il recommande la mise en place d'ouvrages collectifs type bassins de rétention qui permettent en général de pérenniser l'efficacité des mesures.

*Pièce n°5 (Zonage d'assainissement pluvial), paragraphe II.4*, M. Normand dit relever des contradictions dans ce paragraphe qui prescrit d'interdire l'urbanisation mais dans lequel plusieurs règles de constructibilités sont proposées, comme imposer des niveaux de rez-de-chaussée à +50cm par rapport au niveau du terrain naturel.

- Si un niveau habitable est construit à +50cm au-dessus du sol, le vide sanitaire de la construction n'empiète-t-il pas sur les zones d'écoulement préférentiels ou d'expansion des crues ?

**Une bande de non aedificandi** est prescrite 10m de part et d'autre du lit du ruisseau présent sur le secteur 1. Dans cette zone, les nouvelles constructions seront interdites.

- Quelles sont les zones au-delà de cette bande de 10m sur lesquelles les nouvelles constructions doivent faire l'objet des règles de constructibilité type RDC à +50cm/TN ?

- Ce zonage a-t-il fait l'objet d'un calcul permettant de définir un niveau d'aléa de 50cm ou cette valeur est-elle issue d'un principe de précaution ?

Pour lui, la bande de non-aedificandi de 10m de part et d'autre du ruisseau ne présente pas de sens au regard de l'hydraulique, en effet le ruisseau est bordé par une plaine sur sa rive droite mais par un talus de coteau en forte pente sur sa rive gauche ; les débordements éventuels ne s'effectuent que d'un côté. Il pense que le Bureau d'Etudes aurait dû adapter cette limite à partir d'une analyse de la topographie ou d'une modélisation hydraulique dynamique, permettant de fixer des limites avec une méthode de calcul homogène et des hypothèses de débit identiques sur l'ensemble du linéaire, validés par les services de l'Etat, plutôt que des études hétérogènes qui devront être réalisées au cas par cas pour chaque futur projet.

- Pourquoi la bande de non-aedificandi n'est-elle pas poursuivie vers en amont le long du ruisseau ? En effet, le gabarit du ruisseau est contraint par un merlon qui limite les débordements dans les zones naturelles d'expansion des eaux. A minima, les mêmes précautions de non aedificandi devraient être appliquées. En théorie la zone d'écoulement préférentiel devrait être définie par une modélisation, avec hypothèses de submersion ou rupture des merlons de terre existants.

Paragraphe II.8.3, pour la rétention de l'eau de ruissellement, le service gestionnaire impose un volume de stockage qui est fonction de la surface imperméabilisée et d'un volume spécifique défini en fonction de la vulnérabilité du bassin versant concerné.

- Quel est ce volume spécifique et quels sont les niveaux de vulnérabilité des différents sous-bassins ?

Paragraphe II.8.4, les documents cités de la MISE34 conseillent pour le département de l'Hérault une rétention de 120 litres par mètre carré imperméabilisé.

- Pourquoi cette recommandation n'est-elle pas respectée pour les futures constructions ?

## **2. A propos de la Pièce n°6 du dossier de PLU**

Pièce n°1.3 (Justification des choix retenus), le paragraphe 4.4 sur les servitudes précise :

« Un risque inondation par débordement du pluvial le long de la RD619 subsiste sur le secteur de Laziols, des prescriptions sont prises pour réduire voire supprimer ce risque en vue d'une urbanisation. » Une servitude est donc définie pour résoudre les problèmes de débordement du pluvial, mais ces problèmes n'ont pas été présentés préalablement ni cartographiés.

- Comment a été définie la solution d'aménagement permettant de résorber ces problèmes et l'emprise de la servitude nécessaire à la réalisation des travaux ?

- Quelles sont les prescriptions qui sont prises pour réduire voire supprimer ce risque ?

Comme indiqué sur la figure en annexe 5.2, les écoulements (1) qui proviennent du bassin versant situé entre Camp d'Ariès et la Saurine traversent la RD619, puis sont écartés du point le plus bas de la plaine par un fossé le long de la chaussée (2), bordé d'un merlon de terre qui limite les débordements vers le champ (3). Après un angle marqué (ce qui engendre des pertes de charges singulières sur les écoulements) le fossé longe le chemin de Maurin (4) avec une faible pente (ce qui engendre également des hauteurs d'eau importantes), pour retrouver l'axe d'écoulement naturel au droit du passage sous la voirie du chemin de Maurin (5). Les eaux qui longent la RD619 pourraient déborder vers la parcelle de prairie, il s'agit d'une zone



naturellement inondable qui permet à la fois d'écarter les écoulements les plus importants avant qu'ils n'arrivent dans les secteurs à enjeux aval et d'infiltrer les eaux de pluie qui restent piégées sur la parcelle en arrière des merlons. Si l'écoulement n'était pas contraint par les merlons rapprochés du lit du fossé (voir photo 1 en annexe 5.2), les débordements vers les zones à enjeux seraient moindres. Actuellement, la parcelle envisagée en zone 1-AU effectue une rétention importante des surfaces en prairie et de la zone naturelle attenante (voir photo 2 en annexe 5.2). Cette absence de rejet dans le fossé de Laziols doit être considéré comme l'état initial actuel pour les éventuels projet d'urbanisme.

*Pièce 1.4 (Evaluation environnementale)* : Le tableau de synthèse de la démarche ERC exposée sur le site de Laziols mentionne des préconisations concernant un bassin de rétention (bas de page n°51).

- Quel est le rôle et la position de ce bassin ? Est-il une mesure complémentaire ou alternative aux rétentions à la parcelle qui sont prescrites dans le zone pluvial ?

*Pièce n°5 (Orientation d'aménagement et de programmation)*

- Pourquoi l'emprise du bassin de rétention du secteur de Laziols, positionnée sur la partie inondable la plus basse à l'est de la parcelle, ne fait-elle pas l'objet d'un emplacement réservé dans le plan de zonage du PLU ?

- Afin de limiter les impacts du ruissellement des eaux des nouvelles constructions vers la parcelle basse de Laziols, pourquoi ne pas prévoir de collecter les eaux de ruissellement avant qu'elles n'impactent les nouvelles constructions, ainsi qu'une bande tampon inconstructible à la lisière intérieure d'emprise de l'OAP ce qui permettrait une séparation naturelle des deux espaces et un transfert des eaux vers le bassin de rétention situé en aval.

### **3.3- Observations déposées, le 7 février 2020, par M. Gabriel PEYRE (parcelles A194 et A478) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle (voir Annexe 5.3 accompagnée d'un plan)**

Monsieur Gabriel PEYRE, se plaint des ruissellements qui, provenant du nord et traversant la RD619, inondent sa parcelle bâtie A194, il souhaiterait qu'un remède soit apporté à cette nuisance.

Par ailleurs, Monsieur Peyre considère que sa parcelle A478, prévue en zone UE, devrait se situer en zone UB pour accueillir de l'habitat groupé, dans le cadre de la politique de comblement des dents-creuses.

### **3.4- Observations déposées, le 7 février 2020, par M. Benjamin FOUR (parcelle A1227) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle (voir Annexe 5.4 accompagnée d'un plan)**

Monsieur Benjamin FOUR se plaint des ruissellements importants qui proviendraient des parcelles situées au nord de la parcelle A1227 (macrostructure) lors d'épisodes pluvieux. Il souhaiterait que l'organisation du réseau d'assainissement pluvial prenne en compte ces phénomènes.

**3.5- Observations déposées, le 7 février 2020, par M. Jean-Pierre FOURNIER (parcelles A828, A82 et A829) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle (voir Annexe 5.5 accompagnée d'un plan)**

Monsieur Jean-Pierre FOURNIER se plaint du fait que sa propriété, sur laquelle il souhaiterait construire pour ses enfants, se trouve coupée en deux sur une largeur de 20 mètres par le fossé de Laziols. Il trouve que cette largeur, qui restreint ses projets, devrait être réduite car elle est d'autant plus inadaptée que l'entrée du fossé (entre A926 et A900) est déjà limitée, puisque déjà construite.

Par ailleurs, M. FOURNIER pense que l'angle prévu pour le fossé de Laziols, entre la RD619 et le chemin de Maurin, ne permettra pas un écoulement suffisant des eaux. Il pense qu'il serait plus logique de repositionner le fossé le long des parcelles B85 et B572.

➤ **Le tracé du zonage des espaces boisés à protéger**

**3.6- Observations déposées, le 6 janvier 2020, par Mme Amy BILLUART (parcelles B508 et B691) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle (voir Annexe 5.6 accompagnée de 2 plans)**

Mme Amy BILLUART, propriétaire des parcelles B508 et B691, souhaiterait que les limites de la zone « Élément paysager protégé » soient légèrement décalées pour lui permettre de réaliser des travaux d'agrandissement ainsi que la construction d'une terrasse surélevée en bois et d'une piscine en dur qui empièterait sur une partie de la zone protégée dans ses limites actuelles.

Par ailleurs, elle souhaiterait pouvoir abattre les arbres, situés dans cette zone, qui sont très près de sa maison et présentent pour elle un danger en cas de grand vent ou d'incendie.

**3.7- Observations transmises par M. Pierre GENIEYS (parcelle A550), le 23 janvier 2020 sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle, et le 6 février 2020 par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.7 accompagnée de 2 plans)**

M. Pierre GENIEYS (parcelle A550, 7 chemin privé de la Saurine) conteste le tracé de la portion de « Trame verte » qui est centrée sur sa parcelle et dont le découpage, fort complexe et particulièrement mité, ne présente pas de réelle continuité car il exclut en grande partie les parcelles avoisinantes plus proches et plus concernées par des zones à protéger. Il indique par ailleurs qu'aucune justification ne ressort des documents consultables sur les enjeux faunistiques que pourrait présenter sa parcelle et dit ne pas comprendre pourquoi elle serait fortement impactée alors que la continuité écologique n'a pas été retenue pour deux des secteurs à urbaniser (comme la Mine) qui jouxtent des zones où sont identifiées lesdites espèces à protéger.

Il considère enfin qu'en l'empêchant de construire des habitations pour ses enfants sur un terrain de 5 000 m<sup>2</sup> déjà viabilisé, le projet actuel de délimitation de la zone « Élément paysager à protéger » serait en opposition avec la politique de comblement des dents-creuses et de lutte contre l'étalement urbain (objectif n° 7 du PADD).

**3.8- Observations transmises par courriel, le 16 janvier 2020, par M. Mickael PRODHOMME (parcelles A906, A909, A336 et A871) à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.8)**

M. Mickael PRODHOMME, propriétaire des parcelles A906, A909, A336 et A871, ne comprend pas les raisons pour lesquelles ses parcelles, sur lesquelles il avait prévu de construire, se trouvent en grande partie ou totalement impactées par une « zone boisée protégée », mitée et ne présentant aucun caractère de continuité.

Il demande pourquoi avoir créé une bordure boisée protégée en limite nord de sa propriété, sur la parcelle A550 de M. et Mme Genieys, et sur la totalité de ses parcelles situées au sud (A336 et A871), mais également sur toute la bordure sud de la parcelle A906, créant ainsi une bordure en zone protégée de plus de 10 mètres de large alors que les parcelles situées à gauche (A999) et à droite (A870), dans le même alignement, n'ont qu'une bordure de 2 à 4 mètres. Toutes ces zones boisées bloquant ainsi la possibilité, pour lui, de toute nouvelle construction.

Par ailleurs, il rappelle que si les espaces boisés qui couvrent ses parcelles existent, c'est qu'il est à l'origine de leur plantation.

➤ **La zone d'Orientation d'aménagement et de programmation Las Cadenedes**

**3.9- Observations transmises par Mme Sylvie SANTORO, le 23 janvier 2020 par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête, et le 7 février sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle (voir Annexe 5.9 accompagnée de 2 plans)**

Mme Sylvie SANTORO souhaiterait savoir dans quelle catégorie se retrouvent les parcelles B720, B721, B697 et B698, site d'anciens poulaillers délabrés qui gâchent le paysage et dont il conviendrait de prévoir la démolition. Elle ne comprend pas pourquoi ces parcelles ne sont pas intégrées dans le projet d'OAP « Las Cadenedes ».

Par ailleurs, Mme Santoro souhaiterait savoir s'il lui sera possible de construire un ou deux logements sur les parcelles B697 et B698, sachant que la parcelle B809, qu'elle a acheté à la commune pour desservir la parcelle B889, se retrouverait en zone UE.

**3.10- Observations transmises par Mme Marie-Christine PEREZ (parcelle B758), le 6 janvier 2020 sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle, et par courrier AR reçu le 7 février 2020 (voir Annexe 5.10)**

Mme Marie-Christine PEREZ, indique qu'elle a été surprise d'apprendre l'existence du projet d'OAP Las Cadenedes, concernant huit propriétés cadastrées, et de la division de sa propriété en deux nouveaux lots dont la délimitation entraînerait une réduction d'environ un tiers de sa

superficie. Elle doute que l'ensemble des propriétaires des lots concernés ait été bien informé et/ou ait bien compris ce projet qui modifiera considérablement leur environnement et leur voisinage. Par ailleurs, elle pense que l'infrastructure routière n'est pas appropriée pour recevoir l'ensemble de véhicules envisagés.

Ayant actuellement des problèmes de santé et des difficultés familiales (en procédure de divorce) et financières, elle se dit contrainte de vendre sa résidence actuelle et de partager son terrain bâti en deux lots pour construire une nouvelle maison. Elle considère que le projet de PLU est une forme déguisée d'expropriation insupportable et totalement discutable, qui touche à son droit de propriété et à laquelle elle dit s'opposer.

**3.11- Observations transmises par courriel, le 7 février 2020, par Mme Mylène PEREZ (parcelle B677), à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.11)**

Constatant que le projet d'OAP Las Cadenedes concerne plusieurs propriétés cadastrées appartenant à sa famille, Madame Mylène PEREZ s'étonne que les services de la mairie ne leur aient pas adressé de courriers personnalisés pour les en informer au préalable. Elle doute aussi que l'ensemble des propriétaires des lots concernés et ceux des lots jouxtant le projet aient été bien informés et/ou aient bien compris ce projet qui modifiera considérablement leur environnement et leur voisinage. Par ailleurs, elle considère que la présentation du projet ne fournit pas suffisamment de renseignements sur la surface des servitudes pour les zones réservées aux stationnements, à la circulation et à la viabilisation. Elle pense que l'infrastructure routière n'est pas appropriée pour recevoir l'ensemble des véhicules envisagés.

Mme PEREZ indique par ailleurs que, dans le but de s'installer comme vétérinaire à Saint Paul et Valmalle, elle compte utiliser sa parcelle (B677) pour y construire, dans le respect de la réglementation et de la préservation de l'environnement, sa maison et un bâtiment destiné à l'exercice de son activité professionnelle, une activité de service compatible avec le développement social et économique de la commune.

Pour l'ensemble de ces raisons, elle signifie son opposition au projet de cette OAP, considérant qu'il modifie la superficie de son terrain (voies de circulation) et confisque son droit à la propriété foncière, sous une forme déguisée d'expropriation.

➤ **La délimitation des zones urbaines équipées (zones UE)**

**Cf. §3.3- Observations déposées, le 7 février 2020, par M. Gabriel PEYRE (parcelles A194 et A478) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle (voir Annexe 5.3 accompagnée d'un plan)**

Monsieur Peyre considère que sa parcelle A478, prévue en zone UE, devrait se situer en zone UB pour accueillir de l'habitat groupé, dans le cadre de la politique de comblement des dents creuses.

**3.12- Observations transmises par courriel, le 7 février 2020, par M. J.-B. SIREROL (parcelles B837, B680 et B720), à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.12 accompagnée d'un plan)**

Monsieur Jean-Benoît SIREROL se dit surpris de constater que l'ensemble de ses biens et de ceux en indivision avec Mme M-L. MAZENQ, sa grand-mère, se retrouve en zone UE, alors que la parcelle B837 est déjà construite et comporte plusieurs maisons cadastrées ayant fait l'objet d'un recensement.

Il dit ne pas être opposé au principe de projet de zone UE, mais considère que la répartition proposée ne répond à aucune logique de bon sens. Ainsi, il serait d'accord pour concéder la partie de parcelle B837 occupée par la société RM Matériaux et le haut de la parcelle B680, dans le but de constituer une zone commerciale (zone UE) de 4 000 à 5 000 m<sup>2</sup>. En revanche, il souhaite que l'intégralité du reste de la parcelle B837, comprenant la maison de sa grand-mère, ainsi que la parcelle B720 et le bas de la parcelle B680 (voir schéma en Annexe 5.12) restent en zone constructible libre, non incluse dans le projet d'OAP. Il considère que ce choix est en particulier justifié par le fait que l'ensemble constitué par une partie des parcelles B837, B720 et B680 est inaccessible aux camions, et par conséquent peu exploitable dans le cadre d'une zone commerciale, mais que cet ensemble pourrait augmenter efficacement la zone dévolue à la construction de résidences.

M. SIREROL indique par ailleurs qu'il souhaite reconstruire des bâtiments neufs au niveau de la zone actuellement occupée par la société RM Matériaux et conserver une zone résidentielle libre privée lui permettant de poursuivre le développement harmonieux de la partie bâtie existante. Il considère que le projet de PLU traduit une forme déguisée d'expropriation disruptive incohérente en partie et inappropriée au regard des différents biens qui la composent, ainsi qu'au vu de sa position et de son accessibilité. Il indique qu'il reste disponible pour discuter d'une contre-proposition avant la validation définitive du projet, mais qu'il est prêt à engager une procédure juridique en cas de non conciliation.

➤ **La transformation d'une zone IINAd en zone A**

**3.13- Observations transmises par courriel, le 23 janvier 2020, par Mmes Hélène BAREL et Danielle ROURA (parcelles A958 et A959) à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.13 accompagnée de 2 plans)**

Mmes Hélène BAREL et Danielle ROURA, propriétaires des parcelles A958 et A959, au lieu dit « Champ de la Croix », expriment leur désaccord sur le passage en zone A de leurs parcelles initialement situées en zone IINAd. Constatant que ces parcelles se trouvent entre deux zones construites, en bordure de route, dans des parties déjà urbanisées et dûment équipées en voies et réseaux publics (trottoir, parking, éclairage public, eau, électricité, eaux usées, eaux pluviales), elles considèrent qu'il s'agit d'une « dent-creuse », conforme à l'objectif de densification et d'économie d'espace de la loi ALUR permettant de lutter contre l'étalement urbain, et demande leur classement en zone UB afin qu'elles restent constructibles. Par ailleurs, elles disent qu'elles se sentiraient lésées par un classement en zone A, eu égard aux frais de succession payés pour ces parcelles.

**3.14- Observations transmises par Mme Anne-Catherine MARIN RAMBIER (parcelle B32), le 31 janvier 2020 par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête et le 7 février sur le Registre d'enquête (voir Annexe 5.14)**

Mme Anne-Catherine MARIN RAMBIER est propriétaire, en indivision avec Mme Jeanine RAMBIER, de la parcelle B32, située au Champ de la Croix, en zone A dans le projet de PLU. Elle souhaiterait que cette parcelle soit traitée de la même façon que la parcelle mitoyenne B851, avec le maintien des dispositions de l'ancien POS levant l'« amendement Dupont » (article L111-1-4), pour être intégrée en zone UB et permettre à l'un de ses enfants de s'établir à Saint-Paul et Valmalle. Elle considère que la parcelle B32, qui n'est pas dans la zone inondable et se trouve à proximité des réseaux urbains, pourrait accueillir à moindre coût un ou plusieurs logement(s) apte(s) à remplacer la friche actuelle pour valoriser cette entrée de ville.

**3.15- Observations déposées, le 23 janvier 2020, par M. Cédric GUILLOUX (parcelle A1255) sur le Registre d'enquête déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle (voir Annexe 5.15)**

M. Cédric GUILLOUX souhaiterait pouvoir construire sur la parcelle A1255 qu'il envisage d'acquérir et qui, selon le projet actuel, devrait passer de zone IINAd en zone A.

➤ **La transformation d'une zone VNA en zone N**

**3.16. Observations transmises, le 3 février 2020, par Me Xavier HEMEURY, représentant les membres de l'ASL La Rouvière, par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête (voir Annexe 5.16)**

Me Xavier HEMEURY avait accompagné M. Éric LAFOURCADE, directeur de l'ASL La Rouvière, lors d'un rendez-vous organisé avec le Commissaire enquêteur le 21 janvier 2020. Dans son courriel du 3 février 2020, il indique représenter l'ASL la Rouvière et l'ensemble des colotis personnes physiques concernées par les parcelles D 383, D384, D476, D477, D501 et D505, couvrant une superficie de 46 000 m<sup>2</sup>, où ont été autorisés 24 lots à usage d'habitation (permis de lotir LT 3428207 C002, délivré le 20 mai 2008), pour une SHON constructible autorisée de 1150 m<sup>2</sup>.

Il rappelle que l'ancien POS révisé classait ce secteur en zone VNA, définie comme une « zone destinée à recevoir sous forme de lotissements à vocation touristique, d'opération touristique, composée essentiellement de résidences secondaires ainsi que les équipements communs correspondants. Elle devra être équipée à l'occasion des opérations projetées ». Un arrêté de permis d'aménager modificatif a été délivré le 19 janvier 2012 en vue de la mise en conformité extérieure du lotissement contre les risques d'incendie, et après une visite de recollement effectuée le 20 avril 2012 et une visite du SDIS le 14 mars 2013, l'attestation de conformité des travaux a été délivrée le 2 avril 2013.

Me Xavier HEMEURY considère que le projet de PLU met en péril la gestion future de ce quartier et ne prend pas en compte le fait que la zone (4,6 hectares) a été viabilisée, que des constructions, aménagements, équipements ont été réalisés, que des sommes importantes ont

été investies ... En conséquence de quoi il sollicite, au nom de ses clients un zonage adapté aux caractéristiques réelles du secteur, prenant en compte les constructions, réseaux, équipements et aménagements existants, permettant de finaliser le processus de régularisation et la construction des derniers lots, conformément aux engagements des municipalités successives.

**3.17. Observations transmises, en date du 2 février 2020, par M. et Mme Jacques LOLLIOZ (parcelles 15 et 16 du lotissement La Rouvière), par courrier RAR, à l'adresse postale prévue dans le cadre de cette enquête**  
(voir Annexe 5.17)

M. et Mme Jacques LOLLIOZ, propriétaires des parcelles 15 et 16 du lotissement La Rouvière, demandent que, dans un simple esprit de justice, l'engagement communal de constructibilité de 43 m<sup>2</sup> soit respecté. Ils considèrent qu'ils se sont conformés aux règles d'urbanisme imposées en intégrant leurs parcelles de façon harmonieuse dans la nature, en respectant les Obligations légales de débroussaillage. Ils indiquent qu'ils ne sont engagés sur le projet qu'après autorisation des travaux de lotissement et qu'ils ont alors entrepris des travaux (mise en œuvre des réseaux eau, électricité, éclairage public, réserve incendie, et autres mesures sécuritaires) dont le coût total, pour l'ensemble de propriétaires, s'élèverait à près de 850 000 euros.

Pour essayer d'obtenir gain de cause, ils ont par ailleurs adressé deux courriers au directeur de la Direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault, en dates des 20 décembre 2016 et 21 février 2017, ainsi qu'un courrier au Procureur de la République de Montpellier, en date du 14 octobre 2018, courriers dans lesquels ils retracent l'historique des opérations :

- création, en date du 04/12/2008, du lotissement La Rouvière, pour une SHON de 43 m<sup>2</sup> affectée à chaque lot d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> ;
- autorisation des travaux de lotissement validée par la mairie de Saint Paul et Valmalle, en date du 02/04/2013 ;
- acquisition des parcelles n° 15 et n° 16, le 23/04/2014, pour un montant total de 70 000 euros ;
- taxation, depuis l'année 2015, sur la base de terrains constructibles, ...

Ils considèrent qu'une application de l'actuel projet de PLU leur porterait préjudice (interdiction de construire, investissements pour travaux de lotissement devenus inutiles, ...), comme à l'ensemble des propriétaires ayant respecté les règles édictées, au bénéfice de ceux qui ne l'ont pas fait.

**3.18. Observations transmises, le 7 février 2020, par M. et Mme Philippe Lanson (parcelles 4 et 5 du lotissement La Rouvière), par courrier à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête**  
(voir Annexe 5.18 et documents joints)

M. et Mme P. Lanson, parcelles 4 (D533) et 5 (D536) du lotissement La Rouvière, demandent pour leurs parcelles le maintien des caractéristiques du zonage VNA et disent ne pas comprendre leur déclassement alors qu'elles ont été viabilisées et raccordées au réseau d'électricité et d'alimentation en eau potable, conformément à la demande de la municipalité.

Ils rappellent qu'un arrêté de permis de lotir, délivré le 19 janvier 2012, a débouché sur des travaux pour l'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux pluviales, l'assainissement, l'alimentation électrique, et la défense incendie (mise en place d'une bâche de 120 m<sup>3</sup> conformément aux prescriptions du SDIS, piquetage de la piscine pour un volume de 70 m<sup>3</sup>, forage maintenu en état de fonctionnement, réalisation de trois points de retournement pour les véhicules incendie). Ils indiquent que ces travaux ont été validés par la municipalité en février 2014 et que la rétrocession de leurs parcelles a fait l'objet d'un acte notarié en date du 28 juillet 2014 pour une SHON de 42 m<sup>2</sup>/parcelle, en zonage VNA. Depuis cette date, ils sont soumis à l'impôt pour les terrains constructibles et le coût global des travaux qu'ils ont dû effectuer est supérieur à 50 000 euros.

M. et Mme P. Lanson indiquent par ailleurs que leurs parcelles ont été aménagées dans un souci environnemental (parcelles arborées avec des essences locales, absence de clôture et d'imperméabilisation des sols) et qu'ils considèrent avoir respecté les règles en installant deux caravanes sous abri amovible (structure en bois) pour une utilisation de loisirs (vacances d'été).

### ➤ Observations diverses

#### **3.19- Observations transmises, le 29 janvier 2020, par Mme Thérèse BESNARD, par courriel à l'adresse prévue dans le cadre de cette enquête** (voir Annexe 5.19)

Mme Thérèse Besnard indique que ce projet de PLU lui paraît négliger l'existant, par manque de précisions, alors que de nombreuses améliorations pourraient être apportées au quotidien des habitants de la commune. Elle pose plusieurs questions concernant l'aménagement des zones I-AU, la sécurité des piétons, la protection de certains espaces et les économies d'énergie dans le bâti.

##### 1. Aménagement des zones I-AU

Ayant déjà reçu des propositions d'aménageurs, elle souhaiterait savoir :

- s'il existe une priorité d'aménagement entre les trois zones retenues, les documents fournis étant parfois contradictoires sur le sujet ;
- qui sera mandaté pour aménager ces zones ;
- si les propriétaires seront libres de concevoir et faire exécuter les travaux d'aménagement par les entreprises de leur choix.

##### 2. Circulation des piétons

- Le PLU prévoit-il un plan de stationnement n'empiétant pas sur l'espace piéton ?
- Prévoit-il de réserver une zone piétonnière dans le centre ancien, avec des bancs, des arbres, à l'abri des voitures ?
- Prévoit-il la réfection des trottoirs permettant de se déplacer en toute sécurité à pied, avec une poussette, un déambulateur ou un fauteuil roulant ?
- Quelles sont les actions prévues pour sécuriser la circulation des piétons dans les zones déjà urbanisées, au niveau de la sortie ouest du village, le long du chemin de Maurin, au carrefour du chemin de la coopérative et du chemin des amandiers ? Est-il utopique d'espérer la mise en place d'un cheminement piétonnier entre chaque « quartier » ?

La circulation des piétons sur le chemin de Valmalle est dangereuse à certaines heures. Serait-il possible de limiter la vitesse en certains endroits, et pourquoi ne pas d'envisager que la



commune puisse acquérir le passage boisé en rive droite du fossé (parcelles B176, B174, B172) pour créer une voie piétonne parallèle à la route ?

Enfin, Mme Besnard préconise l'installation de nombreux bancs dans les endroits régulièrement empruntés par des piétons (voir Annexe 5.19).

### 3. Dégradations de l'environnement dues aux passages fréquents d'engins motorisés

La *sternbergia colchiciflora*, qui est une espèce protégée, se raréfie car elle pousse, au-dessus des Hauts de Valmalle, en un lieu devenu un passage fréquent d'engins motorisés. Des dégradations importantes sont aussi observées dans le bassin de la source du Coulazou qui est un patrimoine communal.

- Le PLU pourrait-il statuer sur la circulation des engins à moteur sur les chemins privés et publics de la commune ?

### 4. Economies d'énergies

- Le PLU pourrait-il préconiser des normes sur le bâti neuf destinées à générer des économies d'énergie (orientation sud des habitations, encouragement à l'utilisation d'énergies renouvelables ...) ?

- Par ailleurs, pourrait-on engager pour le bâti ancien une réflexion sur les économies d'énergie qui allie efficacité, technologie et esthétique ?

## ***IV. Résumé des observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)***

Les 16 courriers, qui avaient été adressés par des Personnes publiques associées (P.P.A.) à la Mairie de Saint Paul et Valmalle, en réponse à l'avis d'élaboration du Plan local d'Urbanisme, ont été inclus dans le dossier de l'enquête publique mis à la disposition du public (voir le Dossier d'enquête publique, document D6 : « Avis émis sur le PLU par les représentants de l'État et les personnes publiques associées »).

Parmi ces courriers, j'attire plus particulièrement votre attention sur les documents suivants :

- courrier en date du 25 novembre 2019, la Préfecture de l'Hérault accordant la dérogation prévue à l'article L122-2-1 du Code de l'urbanisme sur les projets d'ouverture à l'urbanisme des secteurs 1 (zone 1AU de la Mine de 1,45 ha), 2 (parcelle A764) et 3 (parcelle B851) ;
- courrier en date du 14 octobre 2019, de la Sous-préfecture de Lodève donnant un Avis de synthèse des services de l'État.
- document daté du 22 octobre 2019, donnant l'Avis de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;

Vous trouverez ci-après un résumé des remarques, demandes, questions et suggestions qui vous ont été adressées dans l'ensemble de ces documents. Pour me permettre d'en tenir compte dans le rapport énonçant des conclusions motivées, je vous saurais gré, dans votre mémoire, de m'indiquer au regard de chacune de ces observations et remarques, les mesures que vous avez prises ou celles que vous comptez prendre pour y apporter une réponse.

### **4.1. Avis de synthèse des services de l'État**

Dans son courrier du 14 octobre 2019, le Sous-Préfet de Lodève émet un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations, dont les principales sont rappelées ci-dessous.

#### **4.1.1. Points essentiels qui doivent être impérativement modifiés.**

##### *4.1.1.1. Perspectives démographiques et besoins en logements*

Les chiffres de consommation d'espace et de production de logements diffèrent entre les parties concernant le diagnostic, la justification des choix et le PADD (112 logements et 3,1 dans le PADD, 120 logements et 3,4 ha et 3,64 ha selon les parties du rapport de présentation), ils devront être mis en cohérence.

##### *4.1.1.2. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

Les objectifs de consommation du PADD (3,1 ha) ne prennent en compte que les zones à urbaniser 1AU alors que les zones classées en UB présentent plusieurs hectares de parcelles libres ou en friche. Les objectifs chiffrés devront être mis à jour pour prendre

en compte l'ensemble des consommations foncières réelles ouvertes par le plan, quelles que soient les étiquettes choisies pour ces zones (U, AU, N ou A).

#### *4.1.1.3. Consommations d'espace et capacités de densification et de mutation des espaces bâtis*

Les chiffres présentés, relativement imprécis, portent sur la période 2005-2018, et le rapport de présentation (page 13) semble indiquer que la consommation citée dans le PADD concerne uniquement l'habitat et ne prend pas en compte la consommation pour les équipements publics et les activités, ce qui devra être précisé. Il conviendra donc d'effectuer une analyse détaillée et argumentée des consommations d'espaces, conformément à l'article L.151-4, pour la période 2009-2019. Les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, passées comme planifiées, les capacités de densification et de mutation, et les potentiels de production de logements devront être précisés. Une sous-évaluation du potentiel des logements à produire en densification du tissu urbain au sein de la zone UB, ne saurait justifier l'ouverture de zones à urbaniser.

Un avis réservé est, en particulier, formulé sur le secteur Mine qui, présente des enjeux paysagers et écologiques forts, est soumis à des risques feux de forêts et inondations (présence d'un ruisseau en frange du secteur, bassin de rétention des eaux de ruissellement de l'autoroute), possède un réseau viaire inadapté à l'ouverture de nouvelles circulations. Il conviendra de renforcer les justifications apportées pour ce secteur, d'autant qu'aucun emplacement réservé, permettant d'assurer une déserte satisfaisante, n'a été inscrit au PLU.

Par ailleurs, les secteurs dédiés aux équipements et à densification limitée pour raisons environnementales, classés en zone UB directement constructible, devront faire l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques.

#### *4.1.1.4. Constructibilité de la zone naturelle*

Les secteurs à fortes sensibilités écologique et paysagère (zones Natura 2000, ZNIEFF, SRCE, atlas des paysages, etc.) ne font pas l'objet de projets identifiés dans le diagnostic agricole et le potentiel agronomique y paraît fortement limité, les possibilités de constructions nécessaires à l'activité agricole y seront donc interdites.

L'ouverture de possibilités de constructions agricoles sur les zones naturelles, en sus des zones agricoles, ne correspond pas aux objectifs du PADD de préservation de ces espaces et de confortement des continuités écologiques et paysagères.

A propos de la définition en page 9 du règlement indiquant que « La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime », il est fait remarquer que le fait qu'un certain nombre d'activités puisse constituer des prolongements ou des supports de l'activité agricole, au sens du code rural, n'autorise pas à délivrer un permis de construire dans les zones A des PLU au sens du code de l'urbanisme.

#### *4.1.1.5. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers*

En l'absence d'étude, il devra être fait mention de l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute A750 dans les articles 4 des zones U et AU comme c'est le cas pour les zones A et N.

#### **4.1.2. Points qu'il convient d'améliorer pour que le projet soit parfaitement conforme et réglementaire.**

*4.1.2.1. Le règlement devra être mis en cohérence avec les objectifs du PADD, avec lequel il est parfois en contradiction.*

Le document ne devrait pas traiter de la simple occupation des sols mais déployer un projet urbain, prospectif, permettant de répertorier les besoins et de prendre en compte les problématiques émergentes.

*4.1.2.2. Risques inondation et ruissellement*

Il paraît nécessaire de compléter les dispositions du PLU sur le volet ruissellement pluvial en définissant des conditions réglementaires permettant de mettre en œuvre des dispositifs assurant la protection du milieu sensible ainsi que celle des personnes et des biens. Ainsi, le règlement d'urbanisme devrait interdire les constructions sur 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau cartographiés par l'IGN, conformément aux préconisations de la mission interservices de l'eau (MISE), et édicter des règles de mesure préventive pour prendre en compte le risque de ruissellement pluvial pour les zones UBa et UEa, en répondant ainsi aux objectifs du PADD.

De son côté, le PLU devrait prendre en compte la nécessité d'éviter les activités polluantes et de limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant la rétention des eaux pluviales à la source ou leur infiltration pour préserver la capacité des karsts, du pli ouest de Montpellier, à produire de l'eau potable de qualité.

*4.1.2.3. Risques feux de forêt*

Le rapport de présentation devra préciser que la commune est exposée à un risque fort de feux de forêt. Il sera donc nécessaire d'intégrer dans les dispositions réglementaires la prise en compte de ce risque pour éviter d'augmenter la présence humaine en zone de danger et les risques de départs de feux associés à l'anthropisation et au mitage des espaces boisés.

En application des principes de prévention de l'État, il est nécessaire :

- d'intégrer la cartographie des zones exposées dans le zonage réglementaire ;
- de compléter les dispositions générales pour interdire toute nouvelle habitation, ou toute installation nécessitant une présence humaine, dans les zones exposées à un aléa moyen à fort, à l'exception.

*4.1.2.4. Risques de glissement de terrain*

Le risque de mouvement de terrain et le risque d'effondrement sont considérés comme élevés et devront être mentionnés dans le rapport de présentation du PLU.

*4.1.2.5. Autres risques à prendre en compte dans le PLU*

Au vu du Dossier départemental des risques majeurs (DDRM), la commune est aussi touchée par le risque de tempête et par le risque minier. Le rapport de présentation devra en particulier expliciter la manière dont ce dernier est pris en compte et traduit dans le projet communal.

*4.1.2.6. Classement des hameaux*

Le secteur de La Rouvière, situé en massif, a fait l'objet d'une urbanisation peu contrôlée et d'un certain nombre de constructions illicites. Dans ce secteur, il conviendra de traiter les enjeux classiques d'une zone bâtie et de rappeler réglementairement que les

extensions et annexes sont autorisées uniquement pour les constructions ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.

Le hameau de Valmalle est classé en secteur Ap alors qu'il est considéré comme secteur pavillonnaire diffus dans le rapport de présentation. Quel que soit son classement, il conviendra d'y traiter les enjeux classiques d'une zone bâtie.

#### *4.1.2.7. Mobilités*

Aucun emplacement réservé n'a été prévu pour permettre les aménagements nécessaires pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture.

#### *4.1.2.8. Rapport de présentation*

Le rapport de présentation s'éloigne considérablement des prescriptions du code de l'urbanisme et ne permet pas de saisir clairement les enjeux importants du territoire. Il devra s'attacher à justifier la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD, la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité entre ces dispositions et les OAP.

Par ailleurs, conformément à l'article L151-27 du code de l'urbanisme, le Plan de consommation d'espace et de capacités de densification et de mutation des espaces bâtis devrait contenir les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

En absence de SCoT, le rapport de présentation aurait dû analyser la compatibilité du PLU avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie 2040, en cours de réalisation, et du schéma d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) Languedoc-Roussillon 2009.

#### *4.1.2.9. Pièces réglementaires*

- Principes d'économie d'espace

La transcription réglementaire des objectifs du PADD devra être revue pour prendre en compte les observations précédentes relatives aux besoins en logement et en consommation d'espace.

- Règlement des zones naturelles et agricoles

La transcription réglementaire des objectifs du PADD devra être revue pour ce qui concerne la constructibilité de la zone naturelle et des secteurs à enjeux écologiques et paysagers identifiés, ainsi que les secteurs soumis à risques naturels.

Dans le secteur A, le règlement devra être complété pour préciser que les extensions des habitations existantes ne pourront être autorisées que si elles ne compromettent pas l'activité agricole. Par ailleurs, il est recommandé de n'autoriser de telles extensions qu'à partir d'une certaine taille de la construction existante.

Le classement de certains boisés en secteur agricole, plutôt que naturel, devra être justifié.

#### *4.1.2.10. Protection des éléments, monuments, sites ... au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme*

Des prescriptions réglementaires devront être associées à la protection d'un certain nombre d'éléments comme les boisements centraux situés sur le secteur dédié aux équipements publics, le muret identifié en bordure de la RD619, la zone humide des

Condamines, les alignements de platanes, ou les secteurs de contrôle de densité pour raisons paysagères et environnementales.

#### *4.1.2.11. Rédaction réglementaire*

Les dispositions réglementaires devront être justifiées au regard des enjeux locaux, des orientations et objectifs du PADD et des législations et réglementations en vigueur. Les dispositions précisant que toute division parcellaire est soumise à déclaration préalable sont relatives à l'article L115-3 du code de l'urbanisme et doivent faire l'objet de délibération. La référence, qui dans le Règlement (article 2.5 des zones UA et UB) est faite au code de la construction, devra être supprimée.

#### *4.1.2.12. Règlement graphique*

La délimitation des zones a fait l'objet d'un traitement minimaliste faisant peu de différenciation entre les secteurs présentant des caractéristiques et enjeux particuliers. Le règlement graphique devra se conformer aux législations en vigueur en délimitant notamment les secteurs concernés par des prescriptions particulières en raison des nuisances ou des risques associés.

#### *4.1.2.13. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

Il est suggéré de modifier la position relative des OAP et des annexes en raison de leur opposabilité directe aux autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, la notion de comptabilité en terme d'opposabilité ne pouvant être définie par le rédacteur du PLU, il conviendrait de supprimer la page 4 du document et les références à une marge de +/- 20 % sur les logements. Les densités prévues par les OAP étant déjà très faibles, elles devront être augmentées à au moins 20 logements par hectare.

#### *4.1.2.14. Servitudes et annexes*

Il est rappelé que le plan doit contenir la liste des servitudes d'utilité publique (arrêtés, décrets, ...) et non des guides à destination des acteurs locaux et des bureaux d'étude. Le dossier comporte des annexes qui devront être complétées et/ou rajoutées au vu des articles L151-43 et R151-51 à 53 du code de l'urbanisme.

## **4.2. Préfecture de l'Hérault : Dérogation à la règle d'urbanisation**

Dans son courrier du 25 novembre 2019, par délégation du préfet, le Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault indique qu'après avoir consulté la CDPENAF et le syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCoT Pays cœur de l'Hérault, il accorde la dérogation prévue à l'article L122-2-1 du Code de l'urbanisme sur les projets d'ouverture à l'urbanisme des secteurs 1 (zone 1AU de la Mine de 1,45 ha), 2 (parcelle A764) et 3 (parcelle B851).

Il rappelle toutefois que, dans l'avis de synthèse, il est demandé de préciser les consommations d'espaces, les capacités de densification et de mutation, ainsi que les potentiels de production de logements.

## **4.3. Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH)**

Par courrier du 25 novembre 2011, le Président de la CCVH indique que le Conseil communautaire a émis un avis favorable au PLU de la commune de Saint Paul et Valmalle en soulignant que :

- le projet est compatible avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) ;
- la prévision de deux logements conventionnés du parc privé pourrait être inscrite dans le rapport de présentation ;
- les capacités de la ressource en eau et de la station d'épuration sont suffisantes ;
- la pose de panneaux solaires est à privilégier en toiture.

#### **4.4. Avis de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**

Cet avis, en date du 22 octobre 2019, a été fourni par la MRAe, sur demande de la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Occitanie, après consultation de l'Agence régionale de Santé Occitanie (ARS).

L'évaluation environnementale du projet de révision de PLU a été conduite car la Commune de Saint Paul et Valmalle présente au moins un site Natura 2000 sur son territoire.

La MRAe recommande :

- d'illustrer le résumé non technique avec les cartes du PADD et une carte superposant les sensibilités environnementales et les zones susceptibles d'être impactées ;
- de préciser la rédaction du règlement des zones naturelles et agricoles présentant des enjeux forts (Natura 2000, aléa feu de forêt, ...) afin de le rendre moins permissif pour les constructions nouvelles ;
- de conditionner le développement de l'urbanisation à la capacité effective de fournir une eau potable satisfaisante en termes de quantité et de qualité, et en privilégiant le réinvestissement urbain aux extensions de l'urbanisation ;
- de compléter le dossier de PLU afin de démontrer, pour les périodes de pointe, l'adéquation entre les besoins générés par la population et la ressource en eau.

#### **4.5. Pays Cœur de l'Hérault**

Par courrier du 14 septembre 2019, le Président du Pays Cœur de l'Hérault a transmis un dossier d'analyse technique du PLU, accompagné d'un avis favorable des élus du bureau SCoT. Le dossier d'analyse met toutefois l'accent sur un certain nombre de points :

- La surface programmée en extension, au regard de la vocation résidentielle affirmée, est importante par rapport au positionnement de la commune dans l'armature du SCoT, en tant que pôle de proximité. Les objectifs démographiques et de consommation d'espace sont à mesurer en fonction de ce positionnement.
- La commune intègre une polarité intercommunale avec Montarnaud qui nécessite la prise en compte dans le projet d'un lien étroit avec cette commune, à traduire sur le thème de la mobilité notamment.
- Il serait faux de justifier le manque de stationnement vélo par l'absence de cyclistes car l'un des premiers freins à la pratique cyclable est le manque de stationnement et que ces équipements participent en premier lieu à l'augmentation des déplacements quotidiens, notamment des trajets de courte distance internes à la commune.
- Un point de vigilance est à soulever quant à l'adéquation besoins/ressources pour l'alimentation en eau potable d'autant que les secteurs 1AU seront ouverts à l'urbanisme dès approbation du PLU. Cette alimentation devrait être suffisante sous réserve de ne pas dépasser 1 800 habitants en 2030.

#### **4.6. Pays Cœur de l'Hérault : dérogation à la règle d'urbanisation**

Par courrier du 14 septembre 2019, le président du Pays Cœur de l'Hérault a transmis un dossier d'analyse technique, accompagné d'un avis des élus du bureau SCoT favorable à la dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour le PLU de la commune de Saint Paul et Valmalle. Le dossier d'analyse met toutefois l'accent sur un certain nombre d'observations :

- L'équipe SCoT est réservée sur le choix d'urbanisation du secteur de la Mine.
- Le maillage du réseau viaire est contraint par le manque de liaisons inter-quartiers. De plus, les voies de circulation sont étroites, notamment celles concernées par des projets de développement urbain. Enfin, l'aménagement de la RD619, en zone 30, manque de dispositif de sécurité pour compléter l'aménagement.
- Deux espaces doivent mériter une vigilance en terme de préservation des continuités écologiques : la colline boisée en entrée de ville (Camp d'Ariès et Laziols) et la zone tampon vers l'autoroute A750.

#### **4.7. Département 34**

Par courrier du 23 octobre 2019, la Directrice du Pôle des Solidarités territoriales transmet un avis favorable du Conseil départemental de l'Hérault, en mettant toutefois l'accent sur un certain nombre d'éléments qui pourraient être davantage détaillés ou complétés :

- La carte relative aux éléments de trames verte et bleue est imprécise, il faudrait que les milieux aquatiques et zones humides du territoire soient clairement identifiables.
- Il faudrait intégrer l'ensemble du linéaire du Coulazou en secteur N, alors qu'une partie conséquente a été classée en A.
- Dans le règlement, il pourrait être utile de rappeler les exemples de prescriptions associées aux zones humides, berges de cours d'eau et ripisylves repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (proposition de texte annexée au courrier du département 34, dans le Dossier d'enquête publique, document D6 : « Avis émis sur le PLU par les représentants de l'État et les personnes publiques associées »).
- Concernant la ressource en eau, les données sur la qualité du Coulazou devraient être actualisées et les orientations du Plan de gestion de la ressource en eau du bassin versant du Lez devraient clairement être prises en compte.
- Pour inciter au développement des énergies renouvelables sur les bâtis, dans les zones U et AU, il serait adapté de ne pas imposer l'intégration des dispositifs en toiture car cela peut engendrer des surcoûts dissuasifs. Le guide d'intégration architectural des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon pourrait être annexé au document.

#### **4.8. Chambre d'Agriculture**

Par courrier du 10 octobre 2019, le Directeur de la Chambre d'agriculture de l'Hérault émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de l'interdiction de centrales photovoltaïques dans le règlement des zones A et N, afin d'éviter une consommation foncière non planifiée. Par ailleurs, il demande de veiller à ce que le classement d'espaces forestiers pastoraux en espaces boisés classés (EBC) ne contrarie pas l'activité agricole pastorale en place ou potentielle.



#### **4.9. CRPF- CNPF / Région Occitanie Auzeville-Tolosane**

Par courrier du 14 octobre 2019, le Directeur du Centre régional de la propriété forestière (CRPF) Occitanie attire l'attention sur les risques de complication administrative excessive pour la gestion forestière de forêts privées, 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 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.

#### **4.10. Agence régionale de Santé Occitanie (ARS)**

Par courrier du 5 août 2019, l'ARS transmet un certain nombre de remarques dont elle demande la prise en compte avant approbation du PLU :

- Les informations concernant l'alimentation en eau potable doivent être corrigées car la commune de Saint Paul et Valmalle n'est plus membre du Syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement du Pic Saint-Loup, mais de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH).
- Par ailleurs, il conviendra de compléter le dossier de PLU par une note de calcul justifiant que les besoins en jour de pointe ne dépasseront pas le débit alloué et par une attestation de la CCVH s'engageant à respecter l'adéquation besoin-ressource. Le développement de l'urbanisation devra donc être programmé en coordination avec la CCVH.

## ***V. Annexes***

Observations écrites transmises au Commissaire enquêteur dans le cadre de la présente enquête publique unique

### Enquete Publique SaintPaul et Valmalle

---

**De:** christophe FERRANDO <christophe.ferrando@live.fr>  
**Envoyé:** vendredi 24 janvier 2020 11:03  
**À:** enquetepublique@stpauletvalmalle.fr  
**Objet:** Observation enquête publique  
**Pièces jointes:** received\_555580821966790.mp4

Après entretien avec le commissaire enquêteur , je vous transmet mes observations au sujet de l'enquête publique concernant le plu et plus particulièrement l'assainissement des eaux pluviales.

Nous sommes propriétaires des parcelles A 1121 et A 1125 , sur lesquelles nous avons fait construire notre résidence principale.

Ce terrain est traversé par un fossé ( non busable) d'évacuation d'eau de pluies.

Il débute niveau de la parcelle A1122 (placette commune aux 3 lots du lotissement les platanes) , traverse notre terrain (A1125) et continue sur la parcelle voisine A709 et rejoint le fossé communal de la RD 619 ( avenue de Montpellier)

Dans un même temps un second fossé d'évacuation d'eaux de pluies situé au nord de notre parcelle , commun aux parcelles A1119 , A 1120 , A572 , A 949 , vient se déverser dans le 1 er au niveau de la parcelle A709 , par une buse parcourant la parcelle A950.

Ces deux fossés présentent des débits important lors d'épisodes pluvieux intenses. (Photos 1et 2) ( vidéo en pièce jointe)

Le problème majeur réside dans l'entretien du fossé de la parcelle A709 , en effet celui-ci n'est pas entretenu car son propriétaire ( lotisseur terra nostra d'après les information données par la mairie ) est aux abonnés absents ( nous avons envoyé une lettre avec AR afin de lui demander d'entretenir la parcelle, qu'il n'a jamais réclamé)

J'effectue donc moi-même l'entretien de ce fossé qui n'est pas le mien afin de permettre un bon écoulement des eaux de pluies et éviter une accumulation des eaux sur les parcelles situées en amont.

De plus le fossé appartenant à la commune , longeant les parcelles A1126 , A709 bordant la RD 619 (avenue de Montpellier ) est en permanence encombré par une quantité importante de feuilles et autre déchets végétaux provenant des platanes bordant la RD619 , cet encombrement limite considérablement l'écoulement des eaux de pluies, qui ne s'évacuent que par le biais de notre fossé. (Photo 3)

Un entretien régulier de ce fossé permettrait une meilleure évacuation des eaux pluviales.

Enfin lors de pluies importantes , nous remarquons que les égouts refoulent dans nos canalisations , ce refoulement peut laisser penser que certains administrés déversent leurs eaux de pluies dans les égouts.

**- Pièces jointes :10 photos**

Photo 1 et 2 : débit fossé lors de pluies



2

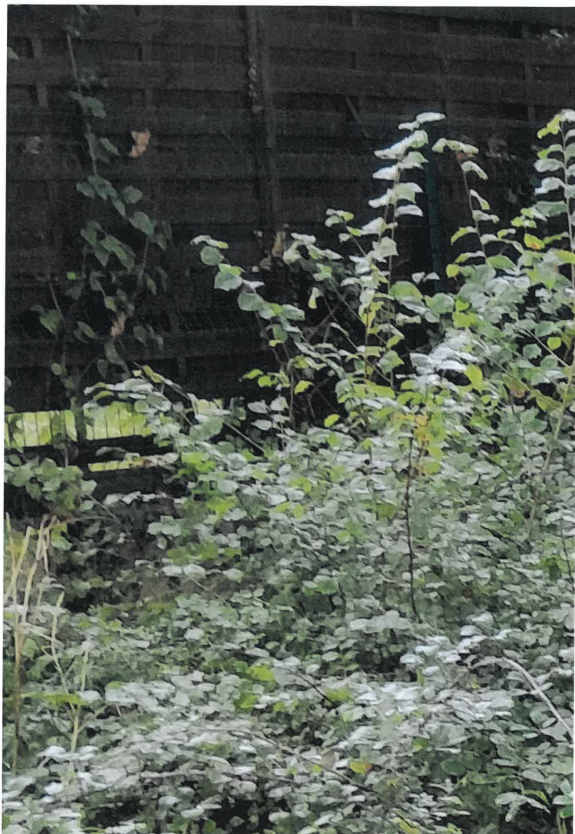


4

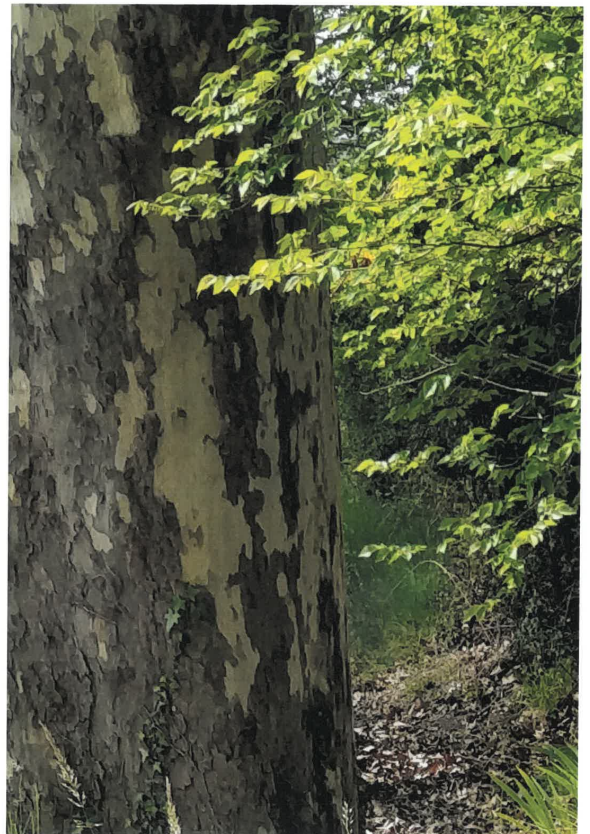


Photo 3: encombrement fossé RD619

5



6



8



10



12



14



Ferrando christophe  
5 avenue de Montpellier  
34570 Saint Paul et valmalle  
0606761923

15

5.2. Observations transmises par courriel du 7 février 2020, par M. M. NORMAND,  
Mme A. CHAMPEROUX et Mlle C. NORMAND

**Mr Mathieu NORMAND**

St Paul, vendredi 7 février 2020

**Mme Audren CHAMPEROUX**

**Mlle Charlotte NORMAND**

3 Chemin de Maurin

34570 ST PAUL ET VALMALLE

**06 27 27 27 09**

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Mairie de ST PAUL ET VALMALLE  
Place de la Mairie  
34570 SAINT PAUL ET VALMALLE

**Objet : Enquête publique portant sur l'élaboration du PLU et du zonage d'assainissement pluvial**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant que citoyens de la Commune de Saint-Paul-et-Valmalle et riverains du ruisseau de Laziols et de la zone naturelle du pioch de Laziols, nous avons parcouru attentivement les documents qui ont été mis à notre disposition pendant l'enquête publique citée en objet.

Vous trouverez ci-après une synthèse de nos principales remarques.

Ingénieur hydraulicien occupant des fonctions dans la lutte contre les inondations et l'aménagement pluvial / fluvial, nos remarques portent essentiellement sur la problématique hydraulique, qui présente quelques lacunes ou incohérences dans les documents présentés.

N'ayant malheureusement pas pu me libérer pour vous rencontrer pendant vos heures de permanence en Mairie, je reste néanmoins à votre disposition par téléphone si vous souhaitez plus d'explications sur nos remarques.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.

Mathieu NORMAND



## **A. Enquête publique zonage pluvial :**

### **■ Pièce n°2 : Note de présentation :**

#### **■** Paragraphe V concernant les caractéristiques principales du projet

Le zonage pluvial présente un double intérêt qui est bien exposé :

- Limiter le coût pour la collectivité qui serait engendré par une saturation des réseaux existants qu'il conviendrait de redimensionner en cas de constructions nouvelles
- Compenser les effets négatifs des constructions nouvelles, pour permettre de développer la zone urbaine sans limitation systématique des surfaces imperméabilisées

Cette démarche est louable car elle permet de concilier l'accroissement du village, la limitation des dépenses publiques et la non aggravation de la situation actuelle.

De plus elle s'inscrit dans une stratégie de réduction des transits de débits instantanés vers l'aval, qui participe à la réduction des crues à l'échelle des bassins versant du Coulazou et de la Mosson.

Néanmoins, j'attire l'attention du Commissaire Enquêteur et du Conseil Municipal sur le fait que la responsabilité du maintien de la situation actuelle sera transférée au domaine privé et à chaque aménageur. Même si l'instruction des permis de construire permettra de vérifier si les prescriptions sont respectées, les éventuelles malfaçons ou dégradations liées aux défauts d'entretien pourront engendrer à terme des impacts liés au ruissellement mal compensé.

Pour certains sujets d'urbanisme (respect des ratios de surfaces constructible, typologie d'assainissement individuel...) les contrôles sont peu fréquents et les conséquences des irrégularités ne sont pas perceptibles pour la collectivité. En matière de limitation du ruissellement ou de lutte contre les inondations, les conséquences sont immédiates et impactent directement les enjeux.

Pour ces sujets, les ouvrages collectifs type bassins de rétention permettent en général de pérenniser l'efficacité des mesures.

### **■ Pièce n°5 : Zonage d'assainissement pluvial :**

#### **■** Paragraphe II.4 concernant les corridor d'écoulement et le maintien des zones d'expansion des eaux

Ce paragraphe précise en introduction que l'urbanisation est à proscrire dans les zones d'écoulement préférentiel, ce qui est une bonne chose.

La phrase suivante est contradictoire, il est à la fois prescrit d'interdire l'urbanisation mais plusieurs règles de constructibilités sont proposées, comme imposer des niveaux de rez-de-chaussée à +50cm par rapport au niveau du terrain naturel.

Si un niveau habitable est construit à +50cm au-dessus du sol, le vide sanitaire de la construction n'empiète-t-il pas sur les zones d'écoulement préférentiels ou d'expansion des crues ?

Une bande de non aedificandi est prescrite 10m de part et d'autre du lit du ruisseau présent sur le secteur 1. Dans cette zone, les nouvelles constructions seront interdites.



Quelles sont les zones au-delà de cette bande de 10m sur lesquelles les nouvelles constructions doivent faire l'objet des règles de constructibilité type RDC à +50cm/TN ?

Ce zonage a-t'il fait l'objet d'un calcul permettant de définir un niveau d'aléa de 50cm ou cette valeur est-elle issue d'un principe de précaution ?

La bande de non-aedificandi de 10m de part et d'autre du ruisseau ne présente pas de sens au regard de l'hydraulique, en effet le ruisseau est bordé par une plaine sur sa rive droite mais par un talus de coteau en forte pente sur sa rive gauche ; les débordements éventuels ne s'effectuent que d'un côté.

Le Bureau d'Etudes aurait dû adapter cette limite avec une analyse de la topographie ou la réalisation d'une modélisation hydraulique dynamique, qui aurait permis de fixer des limites avec une méthode de calcul homogène et des hypothèses de débit identiques sur l'ensemble du linéaire, validés par les services de l'Etat, plutôt que des études hétérogènes qui devront être réalisées au cas par cas pour chaque futur projet.

Pourquoi la bande de non-aedificandi n'est-elle pas poursuivie vers en amont le long du ruisseau ?

En effet, le gabarit du ruisseau est contraint par un merlon qui limite les débordements dans les zones naturelles d'expansion des eaux. A minima, les mêmes précautions de non aedificandi devraient être appliquées. En théorie la zone d'écoulement préférentiel devrait être définie par une modélisation, avec hypothèses de submersion ou rupture des merlons de terre existants.

#### ■ Paragraphe II.8.3 concernant le dimensionnement des ouvrages de rétention

Ce paragraphe détaille la démarche et le calcul des ouvrages prévus pour effectuer la rétention de l'eau de ruissellement engendré par l'imperméabilisation liée à un projet.

Au premier alinéa, le service gestionnaire impose un volume de stockage qui est fonction de la surface imperméabilisée et d'un volume spécifique défini en fonction de la vulnérabilité du bassin versant concerné.

Quel est ce volume spécifique et quels sont les niveaux de vulnérabilité des différents sous-bassins ?

#### ■ Paragraphe II.8.4 concernant le tableau de synthèse

Les documents cités de la MISE34 conseillent pour le département de l'Hérault une rétention de 120 litres par mètre carré imperméabilisé.

Pourquoi cette recommandation n'est-elle pas respectée pour les futures constructions ?

## **B. Enquête publique PLU / Pièce n°6 dossier de PLU :**

### ■ Pièce n°1 : Rapport de présentation :

Deux des différentes parties du rapport de présentation comportent des éléments qui semblent contradictoires :

#### ▶ 1.2 – Etat initial de l’environnement

Le paragraphe 6.2 sur les risques naturels ne mentionne pas de risques particulier pour le centre du village

#### ▶ 1.3 – Justification des choix retenus

Le paragraphe 4.4 sur les servitudes précise :

« *Un risque inondation par débordement du pluvial le long de la RD619 subsiste sur le secteur de Laziols, des prescriptions sont prises pour réduire voire supprimer ce risque en vue d'une urbanisation.* »

Une servitude est donc définie pour résoudre les problèmes de débordement du pluvial, mais ces problèmes n’ont pas été présentés préalablement ni cartographiés.

Comment a été définie la solution d’aménagement permettant de résorber ces problèmes et l’emprise de la servitude nécessaire à la réalisation des travaux ?

Quelles sont les prescriptions qui sont prises pour réduire voire supprimer ce risque ?

Comme indiqué en remarques sur l’enquête publique liée au zonage pluvial en première partie du courrier, les écoulements (1 sur la figure suivante) qui proviennent du bassin versant situé entre Camp d’Ariès et la Saurine traversent la RD619 puis sont écartés du point le plus bas de la plaine par un fossé le long de la chaussée (2), bordé d’un merlon de terre qui limite les débordements vers le champ (3).

Après un angle marqué (ce qui engendre des pertes de charges singulières sur les écoulements) le fossé longe le chemin de Maurin (4) avec une faible pente (ce qui engendre également des hauteurs d’eau importantes), pour retrouver l’axe d’écoulement naturel au droit du passage sous la voirie du chemin de Maurin (5).



Les eaux qui longent la RD619 pourraient déborder vers la parcelle de prairie, il s'agit d'une zone naturellement inondable. Cette zone permet à la fois d'écarter les écoulements les plus importants avant qu'ils n'arrivent dans les secteurs à enjeux aval et d'infiltrer les eaux de pluie qui restent piégées sur la parcelle en arrière des merlons. Si l'écoulement n'était pas contraint par les merlons rapprochés du lit du fossé, les débordements vers les zones à enjeux seraient moindres.



*Écoulement du fossé contraint par le merlon et perturbé par la buse, engendrant des débordements vers les maisons et jardins (Automne 2018)*



*Rétention pluviale sur la parcelle après la pluie du 26/01/2020 (environ 20mm précipités)*

La photo précédente permet d'observer qu'en situation actuelle, la parcelle envisagée en zone AU effectue une rétention importante des surfaces en prairie et de la zone naturelle attenante.

Cette absence de rejet dans le fossé de Laziols doit être considéré comme l'état initial actuel pour les éventuels projet d'urbanisme.

■ Pièce n°1 : Rapport de présentation :

▶ 1.4 – Evaluation environnementale

Le tableau de synthèse de la démarche ERC exposée sur le site de Laziols mentionne des préconisations concernant un bassin de rétention (bas de page n°51).

Quel est le rôle et la position de ce bassin ?

Est-il une mesure complémentaire ou alternative aux rétentions à la parcelle qui sont prescrites dans le zone pluvial ?

■ Pièce n°5 : Orientation d'aménagement et de programmation :

Les plans de présentation des orientations graphiques font apparaître des bassins de rétention pour chacune des zones aménagées.

Sur le secteur de Laziols, l'emprise du bassin représente une surface importante, qui permet de concilier les besoins en logements mais également les enjeux en terme de rétention et d'infiltration des eaux de pluie.

Pourquoi cette emprise, positionnée sur la partie inondable la plus basse à l'est de la parcelle, ne fait-elle pas l'objet d'un emplacement réservé dans le plan de zonage du PLU ?

Concernant le pioch sud de Laziols, les différentes pièces du dossier mentionnent à la fois un enjeux environnemental avéré, une sensibilité importante au risque d'incendie ainsi qu'un ruissellement des eaux vers la parcelle basse de Laziols.

Afin de limiter les impacts potentiels des nouvelles constructions sur le milieu naturel et de collecter les eaux de ruissellement avant qu'elles n'impactent les nouvelles constructions, pourquoi ne pas prévoir une bande tampon inconstructible à la lisière intérieure d'emprise de l'OAP ? Elle permettrait une séparation naturelle des deux espaces et un transfert des eaux vers le bassin de rétention situé en aval.

A 14<sup>h</sup>30 début de la 3<sup>ème</sup> et dernière permanence du  
Commissaire enquêteur

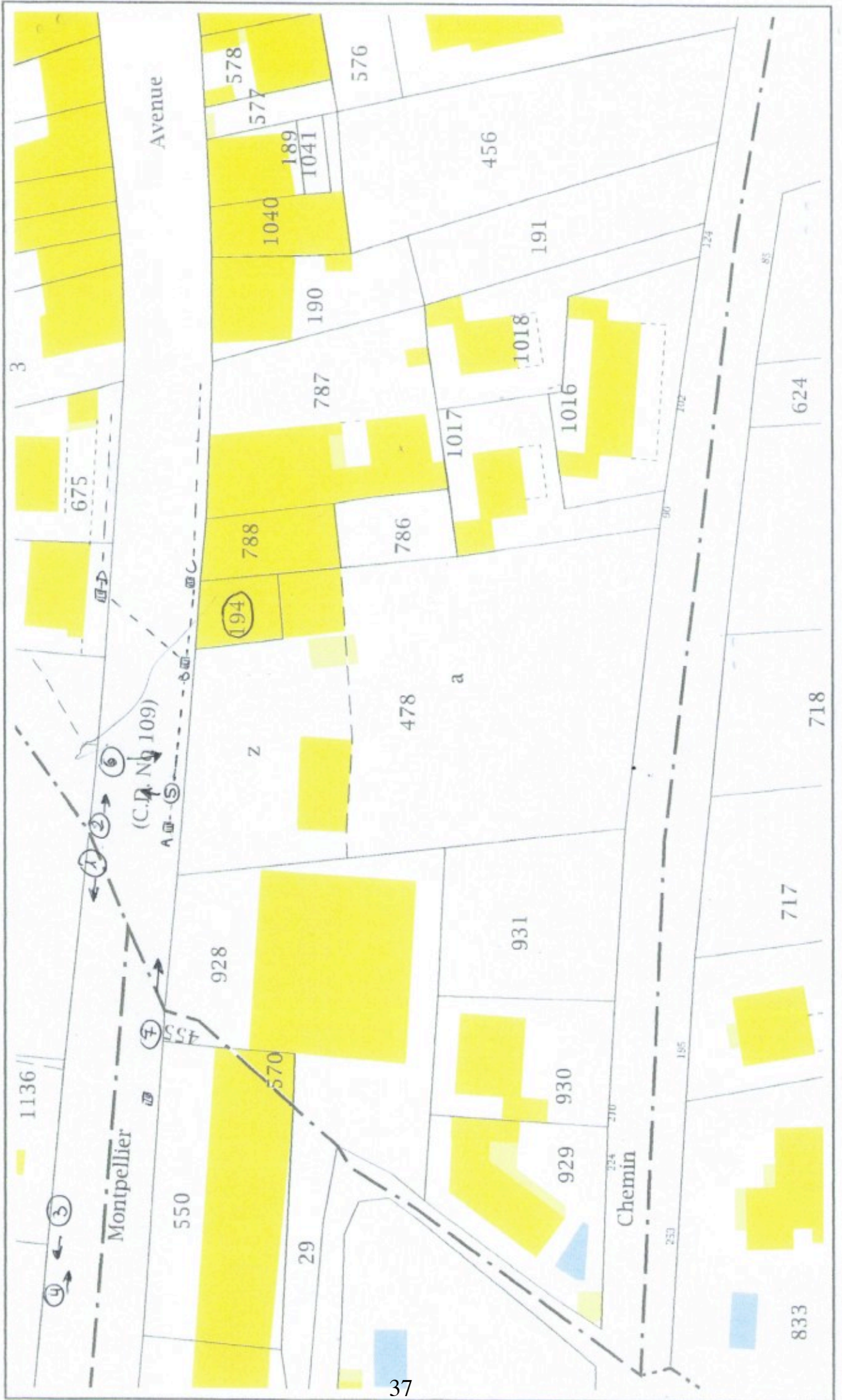
+ Monsieur Peyre Gabriel.

Il s'agit de prendre en compte les événements de Bassin  
Versant Nord au niveau de la sortie du village parcelle bâtie A194  
qui reçoit de l'eau de ruissellement en cas de forte pluie

JPC

7

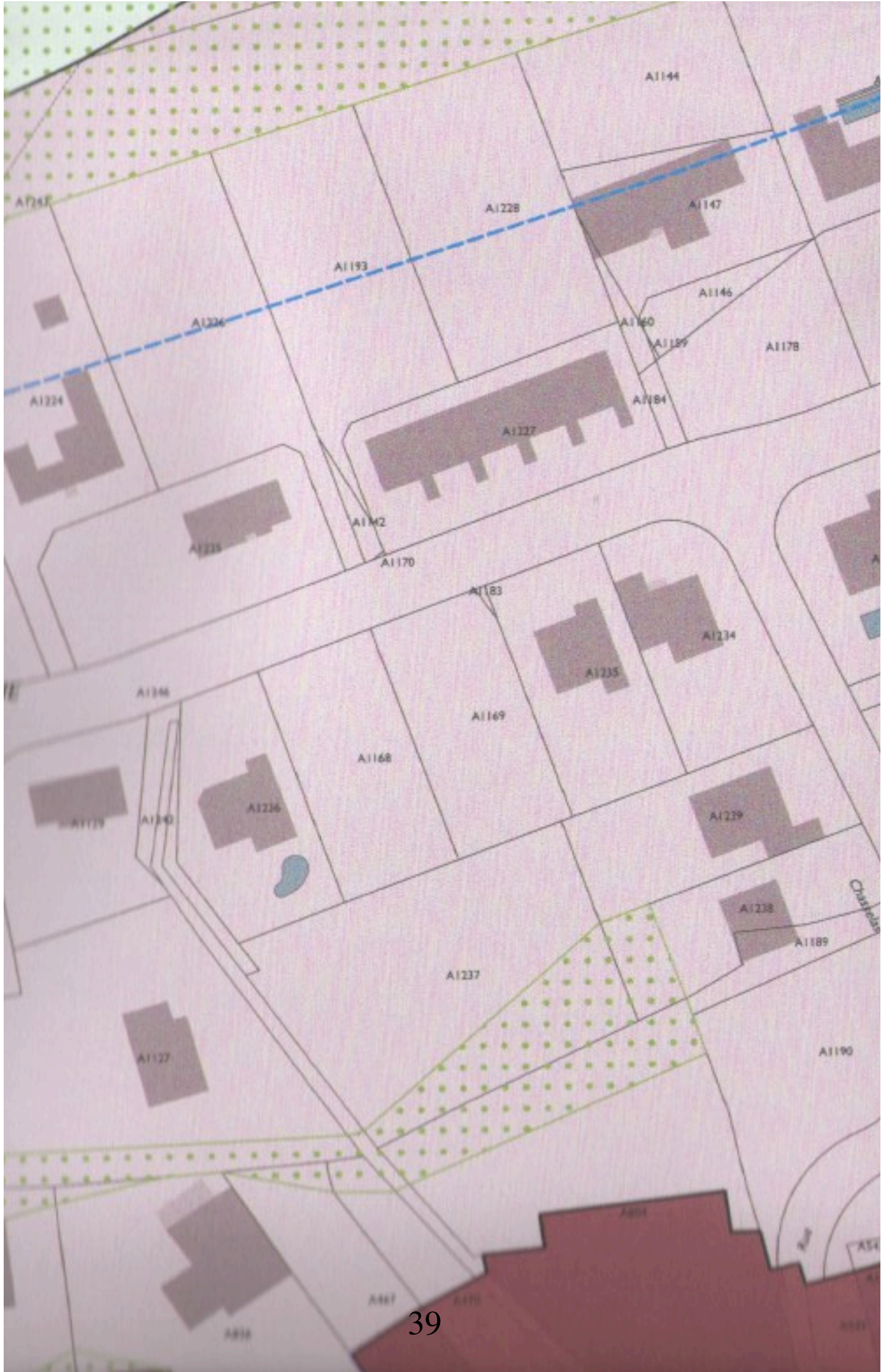
Zone UE parcelle n° 678. cette parcelle devrait se situer  
en zone UB dans le cadre de la politique de combler les  
dents creuses et accueillir de l'habitat groupé.



- Four Benjamin. 26 avenue des rings nîelles  
(parcelles A 1227 macroconstruction).

Le terrain reçoit écoulement d'eau provenant des parcelles  
du dessus par des précipitations. Je souhaiterais que l'organisation  
de l'assainissement prenne en compte la correction de  
ces phénomènes.

le 07/02/20 





- Jean-Pierre Fournier  
43, Av de la mer  
St Paul: 06.80.22.31.89  
Parcelles A828 - A82 - A829  
Ma propriété est coupée en deux

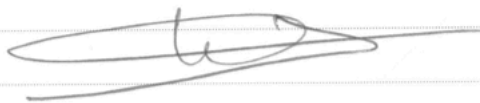
8

JPF

sur une largeur de 20 m. Je ne peux  
accepter cela; l'entrée du fossé entre  
A826 et A800 est déjà limitée puisque  
déjà existante. Donc 20 m est une  
largeur exagérée. Mes parcelles devaient  
être ~~transmises~~ à mes enfants pour  
construction, cette réserve de construction de  
20 m empêche tous projets.

Sans le fossé de l'AZIOP au niveau  
de la N113 et du chemin de Maurin  
fait un angle droit qui ne permet pas  
l'écoulement des eaux en cas de forts orages.  
Le projet présenté fait apparaître 2  
angles de 45° très rapprochés qui ne suffisent  
pas à l'évacuation des eaux. Il  
paraît plus logique de recalibrer le  
fossé le long des ~~par~~ parcelles B55, B572

Le 7/02/20



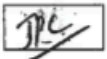


5.6. Observations déposées sur le Registre d'enquête, le 6 janvier 2020, par Mme A. BILLUART

④ Acte Mme BILLUART Dominique et Amy Parcelle B508 Zone les Cadenèdes  
11, chemin des Cadenèdes et Parcelle B691 Zone les Cadenèdes  
Tél: 06.30.88.13.67

Nous sommes propriétaires des deux parcelles mitoyennes et nous devons faire des travaux d'agrandissement du séjour et construction d'une terrasse surélevée en bois ainsi qu'une piscine en dur qui empiètera sur une partie de la zone qui devrait être classée en zone d'élément paysager protégé. Nous souhaiterions que la limite de cette zone soit légèrement décalée pour permettre de réaliser ces constructions. Cf: voir plan en annexe

2



Merci pour l'étude de cette requête  
Bien Cordialement

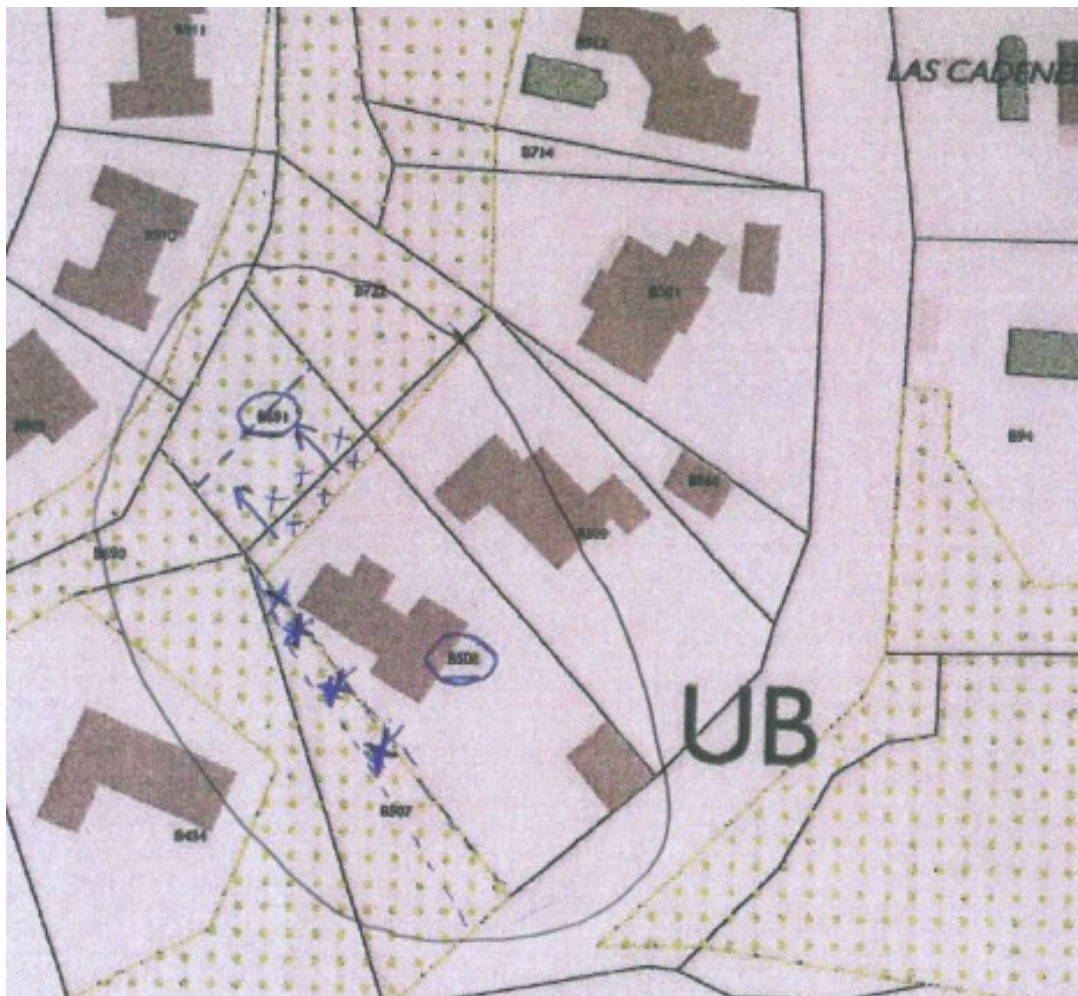
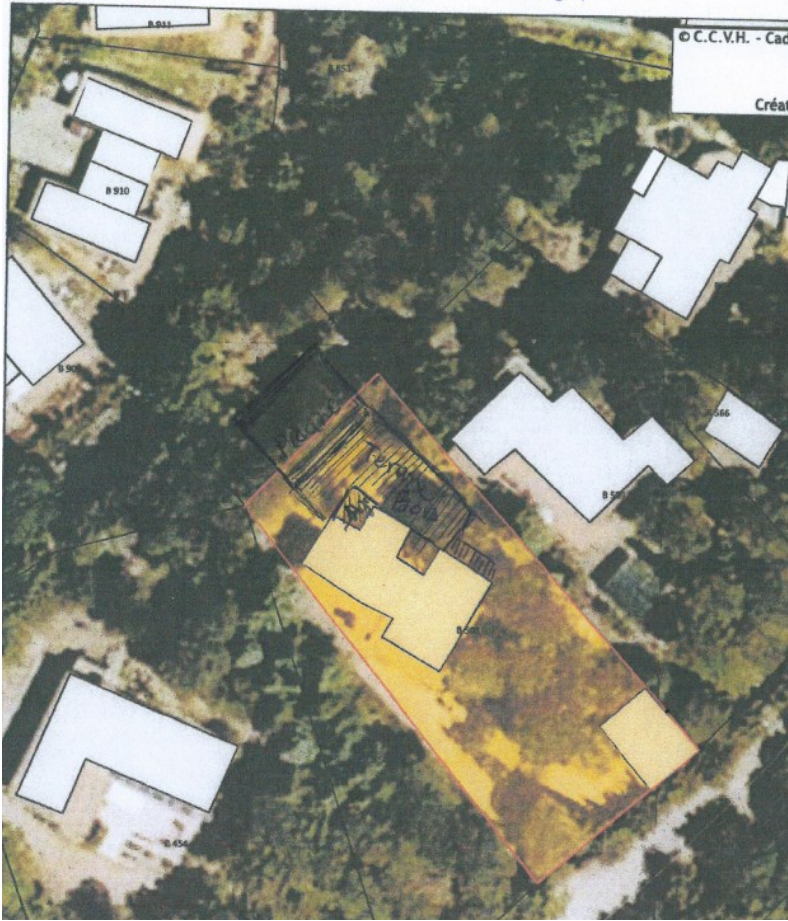
Mme BillUART Amy 

Nous souhaiterions avoir pouvoir abattre les arbres qui sont très près de la maison et qui pourraient s'abattre sur la maison en cas de grand vent et  
(Pins et cèdres)  
Cf: croix sur le plan en annexe Parcelles (B508 B691) pour la protéger en cas d'incendie.



N. et Mme BILLUART  
Parcelles  
et

B 508  
B 691



5.7. Observations transmises par M. P. GENIEYS  
sur le Registre d'enquête, le 6 janvier 2020, et par courriel en date du 6 février 2020

M<sup>r</sup> Genieys Pierre parcelle 550.  
Rdv de 14 h 45 en mairie avec le commissaire  
enquêteur. courriel explicatif transmis  
ultérieurement

APL

Doléance = contester le tracé de la  
trame verte sur la parcelle.  
- Politique d'ort creuse

M<sup>r</sup> Genieys Pierre

Mr Genieys Pierre  
7 Chemin privé de la Saurine  
34570 St Paul et Valmalle  
Parcelle 550  
Tel 0612467924  
0467599326  
Mail :william.genieys@sciencepo.fr

Le 6 février 2020,

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre rencontre en Mairie le 23 janvier 2020, nous tenions à vous formuler des observations sur notre parcelle n°550 dans le cadre de la modification du PLU.

En effet, notre parcelle est soumise à un zonage dite « Trame verte », dont la découpe gêne sa constructibilité en totalité.

Pour rappel, notre parcelle a une surface de 5000 m<sup>2</sup> environ implantée en zone U. Nous avons fait réaliser une 2<sup>ème</sup> viabilité, il y a une dizaine d'années dont le but était de faire construire pour nos enfants. Pour des raisons familiales, nous avons dû repousser la construction sur la parcelle.

A ce jour nos droits à construire sont éliminés par la présence du zonage de la « Trame verte ».

Néanmoins, le tracé aléatoire proposé sur notre parcelle – rendant par la même inexistante sa constructibilité- ne peut que nous amener à formuler les observations suivantes :

- 1- Force est de constater qu'au titre de la « Trame verte », notre parcelle fait l'objet d'un découpage fort original et complexe dans son tracé alors que la parcelle voisine comportant le n°333 a fait l'objet d'un zonage plus réfléchi et cohérent permettant la constructibilité de cette parcelle en son cœur et ce alors même qu'elle est plus proche d'une faune à protéger.
- 2- L'absence d'explication concrète justifiant la continuité écologique où il faut bien reconnaître qu'elle est extrêmement marquée sur notre parcelle. Nous relevons qu'aucune visite n'a été faite prouvant l'existence d'animaux. Aucune justification ne ressort des documents consultables, sur les enjeux faunistiques, à savoir les besoins de certaines espèces sur cette surface très importante de la « trame verte » sur notre parcelle.
- 3- Il existe une réelle incohérence dans ce zonage. En effet, il est parfaitement incompréhensible que pour deux zones à urbaniser (comme par exemple la « Mine »), la continuité écologique ne soit pas retenue alors même qu'elles jouxtent la zone rouge où sont identifiées lesdites espèces à protéger. Or, notre parcelle, **qui ne jouxte aucune de ces zones à protéger** (puisqu'elle est implantée au milieu d'habitations) se retrouve, quant à elle, fortement impactée au titre de l'article L 151.23 du Code de l'urbanisme. Ceci manque de logique.

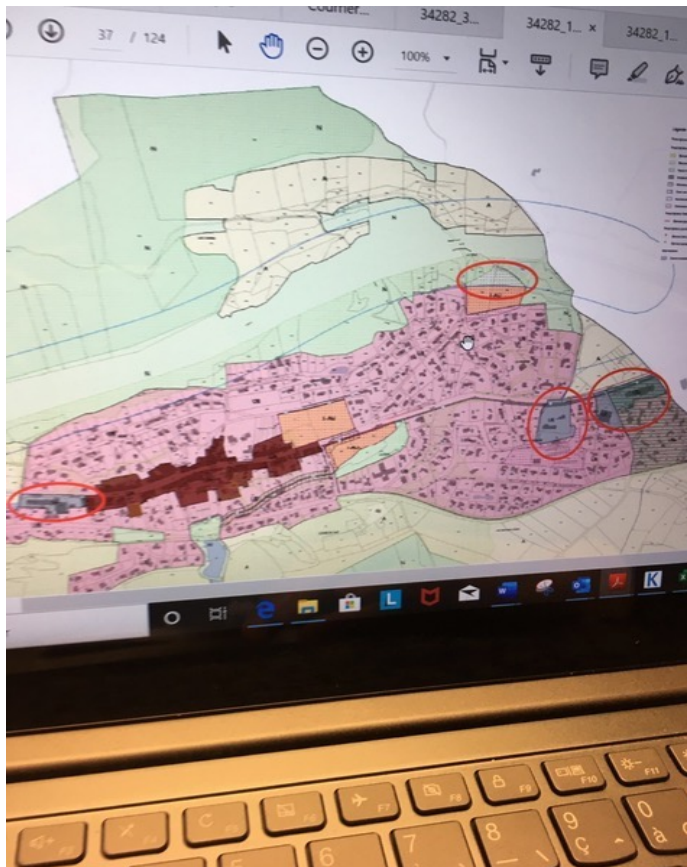
- 4- Le non-respect de la politique de « la dent creuse », dont les explications sont fournies dans le rapport de présentation (page 31 partie III). De même, il est recommandé de lutter contre l'étalement urbain (Objectif n° 7 du PADD). Tels sont les objectifs attendus dans le cadre de cette modification du PLU. Or, il est clair que le fait d'empêcher de construire sur une surface de 5000 m<sup>2</sup> (environ) située en plein milieu d'une zone urbanisée est manifestement contraire à la politique de la « dent creuse ». Ceci est indéniable.

Pour ces raisons, le fait que la parcelle soit rendue totalement inconstructible dans son intégralité paraît parfaitement disproportionnée et non justifiée au regard de l'ensemble du zonage et des objectifs attendus pour la modification du PLU.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, nous vous invitons à faire valoir vos plus expresses réserves sur le projet dit de « la trame verte » retenu sur notre parcelle.

Je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be a personal name.





## 5.8. Observations transmises par courriel du 16 janvier 2020, par M. M. PRODHOMME

**De :** Mickael PRODHOMME <[micka.prodhomme@orange.fr](mailto:micka.prodhomme@orange.fr)>

**Envoyé :** jeudi 16 janvier 2020 10:59

**À :** [enquetepublique@stpauletvalmalle.fr](mailto:enquetepublique@stpauletvalmalle.fr)

**Objet :** TR: Observations PLU - M et Mme Prodhomme + demande de RDV -- Important

Bonjour,

Je me permets de vous relancer car je n'ai reçu aucune réponse au mail précédent envoyé confère ci-dessous en date du 5 janvier 2020.

Bien cordialement

Cécile Prodhomme 5 chemin privé de la Saurine 34570 st Paul et Valmalle 0661434993

mail transféré ----- Le 05/01/2020, à 17:11, Mickael PRODHOMME a écrit :

Monsieur le Commissaire Enquêteur, bonjour,

Nous sommes actuellement propriétaires sur la commune de Saint Paul et Valmalle, au 5 chemin privé de la Saurine (parcelles 906,909, 336 et 871), soit environ 2650 m<sup>2</sup> au total.

Nous avons pris connaissance du projet de PLU de la commune de Saint Paul et Valmalle, et avons constaté sur ce projet que nos parcelles se retrouvent impactées en grande partie ou totalement par une zone boisée protégée.

Nous avons plusieurs remarques/questions à ce sujet :

- pourquoi avoir la totalité de nos parcelles au sud 336 et 871 en zone protégée mais également toute la bordure de la parcelle 306 qui jouxte nos 2 parcelles précédemment citées, nous avons ainsi une bordure de plus de 10 mètres de large définie en zone protégée alors que nos voisins de gauche (M. Marconnet) et de droite (M et Mme Girard) qui sont dans le même alignement n'ont eux qu'une bordure de 2 à 4 mètres ?
- pourquoi avoir une bordure boisée protégée en limite nord de notre propriété sur la parcelle 550 de M et Mme Genyies qui nous bloque également de ce côté pour notre parcelle ?

Toutes les zones boisées qui ont été définies sur nos parcelles nous bloquent ainsi toute nouvelle construction ; ce qui est très fâcheux étant donné que nous avons prévu la construction d'un garage jouxtant notre maison sur la partie Nord de notre parcelle.

Nous ne comprenons pas que l'alignement boisé par rapport à la route départementale n'est pas le même sur toutes les parcelles jouxtant la départementale et pourquoi cet espace défini devient beaucoup plus important à hauteur de nos parcelles, sans aucun alignement par rapport à nos voisins.

Nous ne comprenons pas pourquoi l'ensemble de nos parcelles définissant notre propriété a été ainsi défini en "zone boisée protégée" à presque 50 % de la superficie totale de notre propriété, alors que nos voisins ne sont pas aussi impactés.

Nous vous rappelons également que les espaces boisés de nos parcelles sont de notre fait par nos propres plantations.

Nous souhaiterions vous rencontrer pour vous exposer plus en détails nos arguments et revendications, pour ce projet que nous trouvons injuste. Nous restons à votre disposition pour convenir d'un RDV et vous prions de recevoir nos sincères salutations.

M et Mme Prodhomme  
5 chemin de la Saurine  
34570 Saint Paul et Valmalle

5.9. Observations transmises par Mme S. SANTORO  
par courriel du 23 janvier 2020 et sur le Registre d'enquête en date du 7 février 2020

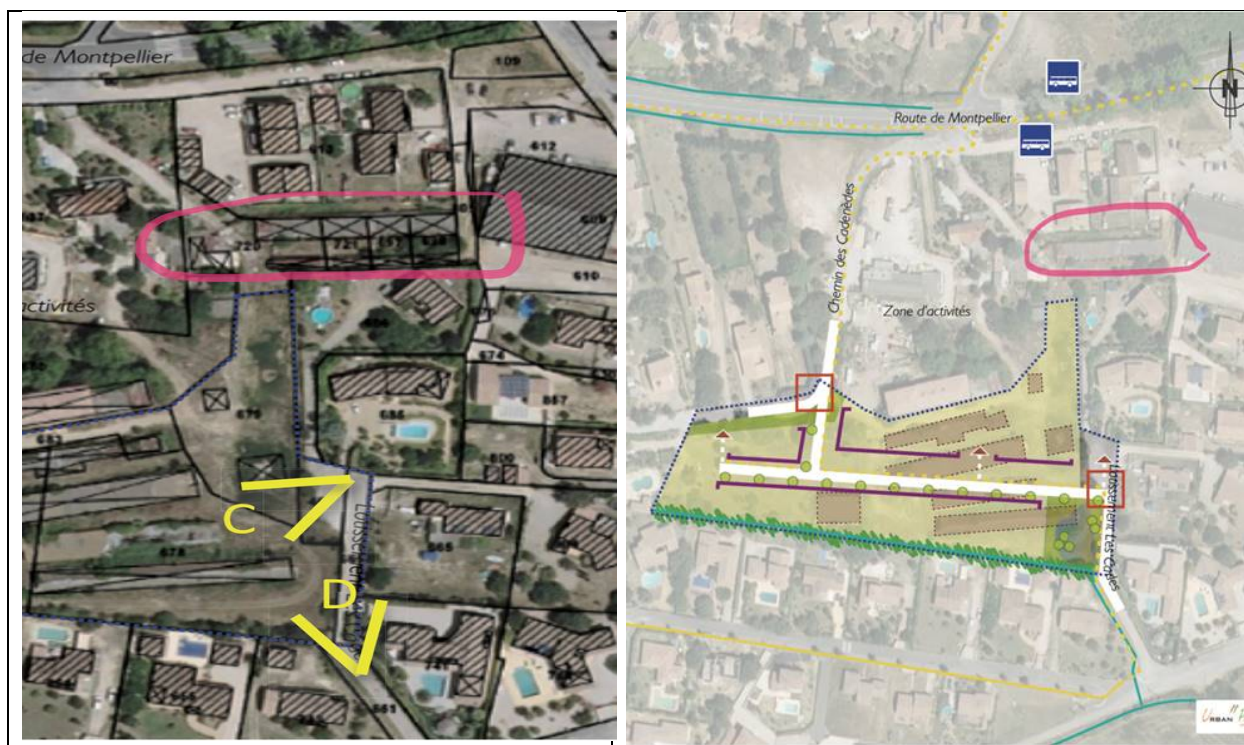
**De :** Santoro <[sylviem49@orange.fr](mailto:sylviem49@orange.fr)> **Envoyé :** jeudi 23 janvier 2020 15:22 **À :** [enquetepublique@stpauletvalmalle.fr](mailto:enquetepublique@stpauletvalmalle.fr) **Objet :** Demande de rendez vous

Bonjour, j'aimerais obtenir un rendez-vous pour m'entretenir avec le commissaire enquêteur pour projet actuel sur « les cadenedes ». En ce qui concerne les parcelles numéro : 720-721-697-698 (Voir pdf ci joint entouré de rose). dommages que ces anciens poulaillers tout délabrés ne soient pas intégrés dans le projet du PLU.

Dans quelle catégorie se retrouvent ces parcelles zone constructible, zone d activité ...?

Ceci pour prévoir leur démolition et éviter que ça gâche le nouveau projet d aménagements  
Cordialement

Mme Santoro Sylvie tél : 06720285



Mme SANTORO Sylvie impasse des chêes blancs  
St Paul et Valmelle Parcelle n° 697 et 698

Je souhaiterai savoir si il sera possible de créer  
un ou deux logements sur ces parcelles

Pq la parcelle n° ~~809~~ 809 est classée en Zone  
d'activité puisque elle a été achetée  
la commune pour desservir la parcelle n° 889

 le Florido

Parcelle n° 809 on route d'accès aux parcelles 8889 et  
8697 8698

JPC

9

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lundi 6 janvier 2020 - Première permanence de  
14<sup>h</sup>30 à 17<sup>h</sup>00 - En mairie de St Paul et Valmalle.

① M<sup>me</sup> PEREZ Marie-Cristine Parcelle n°0758 Zone des Cadernières

A ce jour d'aujourd'hui, je suis propriétaire de cette parcelle où je m'aperçois qu'elle fait partie d'une O.T.P. Or, à ce jour, je suis en instance de divorce et donc obligée de vendre ma maison pour des raisons financières.

Je me retrouve avec des obligations trop importantes, et si on classe mon bout de terrain dans cette zone, je ne pourrais plus construire personnellement.

En sachant que ~~les~~ les parcelles voisines qui sont dans la famille sont d'accord de vendre à des promoteurs.

M<sup>me</sup> PEREZ Marie-Cristine.

Marie Christine PEREZ  
16 Chemin des Cadenèdes  
34570 SAINT PAUL-ET-VALMALLE

St Paul, le 3 février 2020

Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
Mairie de St Paul & Valmalle  
Place de la Mairie  
34570 St PAUL-ET-VALMALLE

Lettre recommandée + AR

Objet : Enquête publique PLU  
Arrêté 2019/081 du 10/12/2019

RECU LE  
07 FEV. 2020  
MAIRIE DE ST PAUL  
ET VALMALLE

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

A la suite de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le chemin des Cadenèdes, je me suis rendue en Mairie où vous avez eu l'amabilité de me recevoir le lundi 6 janvier 2020 à 14 h 30.

Au cours de cette entrevue, je vous ai fait part de mon étonnement sur le projet global de l'OAP qui concerne 8 propriétés cadastrées (758, 760, 677, 678, 683, 679, 407 et 661 et une partie du chemin indexé) dont le pourtour est délimité sur un plan de masse (présentation des orientations graphiques) dans la zone UB.

A la lecture de ce projet, il apparaît que les dispositions de cette OAP conduit à une densification de l'espace urbain résidentiel actuel d'une surface d'environ 12.000 m<sup>2</sup> à 14.000 m<sup>2</sup> composée de 8 propriétés cadastrées, bâties ou non bâties, pour créer de nouveaux lots avec comme condition 13 logements pour 1 hectare, ce qui reviendrait à créer 17 logements pour 13.000 m<sup>2</sup> (soit des lots de 750 m<sup>2</sup> environ). Cette estimation de surface des 17 lots à bâtir est modulable selon la surface réservée aux zones de stationnement, de circulation et viabilisation. Ces chiffres donnés permettent d'avoir un ordre de grandeur.

Le projet du PLU ne me convient pas.

J'occupe les 2 lots 758 et 760 dont la surface représente 4.545 m<sup>2</sup>, sur lequel se trouvent ma maison, une piscine et une extension (qui sert de rangement et d'abri) avec une entrée piéton et une entrée véhicule sur le chemin des Cadenèdes, et une grande zone boisée normalement entretenue.

Le projet PLU divise ma propriété en 2 nouveaux lots :

- B 758 initial en B 759 de 1.500 m<sup>2</sup> sur lequel se trouvent la maison, la piscine avec une construction servant de rangement et d'abri comme mentionné ci-dessus, soit 1/3 du lot initial.
- B 758 Initial en B 758 de 3.050 m<sup>2</sup> inclus dans le périmètre OAP, soit 2/3 du lot initial.
- B 760 en B 760 superficie reçue de la commune en échange, d'une partie du haut du terrain pour favoriser la circulation, inclus dans le périmètre OAP.

La ligne de délimitation de mon nouveau terrain diminue donc de 2/3 ma propriété, la réduisant à 1/3.

Il s'agit d'une ligne tirée au cordeau de la pointe de la construction servant de local de rangement et d'abri à côté de la piscine jusqu'à à l'entrée du véhicule (au vu du dessin), avec une forte mitoyenneté sur le projet.

Je constate que ce projet OAP réduit considérablement la surface des nouveaux lots (moins de 800 m<sup>2</sup>), alors que les lots jouxtant ce projet ont une surface de plus de 1.000 m<sup>2</sup> (lots 669, 638, 742, 643, 745, 654, 655, 743, 741, 666, 685 et 686).

Je ne pense pas que les propriétaires des 12 lots cités aient compris ou aient été bien informés de ce projet qui modifie considérablement l'environnement et leur voisinage.

De plus, l'infrastructure routière ne se trouve pas appropriée pour recevoir autant de véhicules car, à aujourd'hui et depuis toujours, nous rencontrons des difficultés à circuler sur ce chemin des Cadenèdes qui, à l'époque, n'existait pas en tant que tel.

Pour ma part, j'occupe le lot bâti 758 (4.545 m<sup>2</sup>).

Je traverse depuis quelques années une situation très difficile.

Suite à divers événements, j'ai perdu mon travail en raison d'agissement pour lequel mon employeur a été condamné. Durant cette période de procédure prudhomme, mon état de santé s'est sérieusement altéré et a conduit la CPAM à me déclarer inapte avec l'octroi d'une pension d'invalidité.

Cette perte d'emploi s'est aggravée par une situation familiale fragilisée qui se traduit actuellement par ma procédure de divorce à l'encontre de mon époux. Je me trouve aujourd'hui contrainte de vendre ma maison et ses aménagements car j'aurais une obligation de dédommagement envers mon ex-époux lors de la liquidation des biens à laquelle je ne pourrai pas faire face.

J'ai un projet de vie sur la commune dont je suis citoyenne depuis 1963 avec mes parents et ma famille (enfants et sœurs). Ce projet consiste à vendre ma résidence actuelle en partageant mon terrain bâti de 4.545 m<sup>2</sup> en 2 lots d'une surface plus ou moins équivalentes de 2.200 / 2.300 m<sup>2</sup> pour construire une nouvelle maison sur la partie actuellement boisée. Ce projet de division de mon terrain répond à la défense de l'environnement avec la préservation de lots d'une surface raisonnable qui ne ressemble nullement à la construction horizontale densifiée tel que proposé.

Ce projet de PLU avec l'OAP qui inclut ma propriété foncière est une forme déguisée d'expropriation insupportable et totalement discutable. Je le confirme : je ne peux pas accepter cette décision, je m'y oppose.

Je vous remercie de l'attention et des conseils que vous n'avez apportés lors de l'entrevue du 6/01/2020.

C'est la raison pour laquelle je vous écris pour vous signifier mon opposition au projet du PLU qui touche mon droit de propriété.

Vous souhaitant parfaite réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

RECU LE  
07 FEV. 2020  
MAIRIE DE ST PAUL  
ET VALMALLE



## 5.11. Observations transmises par courriel du 7 février 2020, par Mme M. PEREZ

Mylène PEREZ  
16 Chemin des Cadenèdes  
34570 SAINT PAUL-ET-VALMALLLE

St Paul, le 3 février 2020

Monsieur Jean-Pierre CHALON  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de St Paul-&-Valmalle  
Place de la Mairie  
34570 SAINT PAUL-ET-VALMALLLE

Objet : Enquête publique PLU  
Arrêté 2019/081 du 10/12/2019

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

A la suite de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le chemin des Cadenèdes, j'ai été informée par ma maman, Madame Marie-Christine PEREZ que j'étais concernée par cette enquête. Pour ce faire, ma maman m'a transmis un certain nombre de documents dont elle a pu avoir connaissance en insistant auprès des services de la Mairie de Saint Paul-et-Valmalle.

A l'examen du plan de masse du projet global de l'OAP qui consiste à la création d'un lotissement pour permettre la densification de l'habitat au niveau de la commune sur un certain périmètre ciblé, je constate que ce projet global OAP concerne 8 propriétés cadastrées (758, 760, 677, 678, 683, 679, 407 et 661 et une partie du chemin indexé) dont le pourtour est délimité dans la zone UB.

Pour les 8 copropriétaires directement concernés, je m'étonne que les services de la Mairie n'aient pas adressés un courrier personnalisé pour les en informer. Un peu de courtoisie et d'attention permettrait d'entretenir un climat de proximité de franche confiance entre les élus et les citoyens de la commune dont ils assurent la gestion.

A la lecture de ce projet, il apparaît clairement que les dispositions de cette OAP conduit à une densification de l'espace urbain résidentiel actuel d'une surface d'environ 13.000 m2 composée de 8 propriétés cadastrées, bâties ou non bâties, pour créer plusieurs nouveaux lots avec comme condition 13 logements pour 1 hectare, ce qui reviendrait à créer 17 logements pour 13.000 m2 (soit des lots de 750 m2 environ). Il s'agit bien sûr d'une estimation pour donner un ordre de grandeur de cette opération qui pourrait être affinée si la présentation de l'OAP le permettait, car je n'ai pas d'information sur la surface des servitudes pour les zones réservées aux stationnements, à la circulation et à la viabilisation.

Le projet du PLU et de l'OAP ne me convient pas car il confisque totalement mon droit de propriété foncière. Il semble également être ciblé sur les propriétés foncières constituées par la famille MAZENQ.

Je suis propriétaire du lot 677 d'une surface de 3.250 m2, compris entre plusieurs lots appartenant à la famille d'origine MAZENQ. Sur ma droite, les lots 758 et 760 (4.545 m2) appartenant à ma maman, Madame Marie-Christine PEREZ. Sur ma gauche, le lot 678 (4.000 m2) appartenant à ma tante, Madame Laurette GARCIA. Et devant mon terrain, pour moitié droite, le lot 683 appartenant à mon frère, Monsieur Jean-Benoît SIREROL. La partie gauche est mitoyenne du chemin des Cadenèdes.

Le projet PLU modifie mon lot 677 (3.250 m2) en un nouveau lot B 677 dont je comprends qu'il est totalement modifié avec une voie de circulation pour l'ensemble du lotissement, voie de circulation avec une voie d'entrée verticale depuis le chemin des Cadenèdes (virage) et une voie de circulation centrale horizontale pour desservir plusieurs nouveaux lots résidentiels de surface densifiée.

P. / M.

Ce projet OAP réduit considérablement la surface des nouveaux lots (moins de 800 m<sup>2</sup> voire moins), alors que les lots jouxtant ce projet ont une surface de plus de 1.000 m<sup>2</sup> (lots 669, 638, 742, 643, 745, 654, 655, 743, 741, 666, 685 et 686). Les lots 643, 745 et 654 sont en mitoyenneté de mon lot 677 (partie basse du plan).

Je ne pense pas que les propriétaires des 12 lots cités juste avant aient compris ou aient été bien informés de ce projet qui modifie considérablement l'environnement et leur voisinage.

De plus, l'infrastructure routière ne se trouve pas appropriée pour recevoir autant de véhicules car, à aujourd'hui et depuis toujours, nous rencontrons des difficultés à circuler sur ce chemin des Cadenèdes qui, à l'époque, n'existait pas en tant que tel.

Je suis actuellement étudiante en passe d'obtenir mon diplôme de vétérinaire à la suite de longues études que requiert cette spécialité et le métier que je souhaite exercer.

Une fois mon diplôme obtenu, j'ai un projet de vie sur la commune dont je suis citoyenne depuis 1990 avec mes parents et ma famille (grands-parents, tantes, oncles et nièces). Ce projet consiste à mettre en valeur la propriété foncière (3.250 m<sup>2</sup>) dont je suis propriétaire et dont le projet OAP consiste à m'en déposséder.

Je me propose de réaliser deux opérations foncières équilibrées sur ce terrain :

- D'une part, construire ma maison pour y vivre avec la famille que je compte fonder,
- D'autre part, construire un bâtiment pour exercer mon activité professionnelle indépendante dans la suite logique de mes études et du diplôme de vétérinaire. Cette activité de services est compatible avec le développement social et économique de la commune à laquelle je suis viscéralement attachée par l'héritage culturel de mon grand-père, Monsieur Roland MAZENQ. Ce projet permettrait d'offrir un service aux résidents de la commune qui, aujourd'hui, sont obligés de se rendre dans les villages ou communes avoisinantes pour y accéder.

Ces opérations seront réalisées en tenant compte de la réglementation foncière et urbaine en vigueur.

Ce projet de division d'un terrain de 3.250 m<sup>2</sup> en deux propriétés foncières bâties de surfaces plus ou moins identiques préservera l'environnement grâce à l'aménagement de surface suffisante pour conserver une partie arborée structure. Un poumon vert dont nous avons tous besoin dans une commune où les citoyens s'inquiètent de cette densification rampante et accélérée qui altère la qualité de vie au quotidien.

C'est la raison pour laquelle je vous écris pour vous signifier mon opposition au projet de cette OAP qui touche mon droit de propriété. Il s'agit d'une forme déguisée d'expropriation, insupportable.

Vous souhaitant parfaite réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

*TEREZ*

P. 42



## 5.12. Observations transmises par courriel du 7 février 2020, par M. J-B. SIREROL

SIREROL Jean-Benoît  
26 Chemin des Cadenèdes  
34570 SAINT PAUL-ET-VALMALLE

St Paul, le 3 février 2020

Monsieur Jean-Pierre CHALON  
Le Commissaire Enquêteur  
Mairie de St Paul & Valmalle  
Place de la Mairie  
34570 St PAUL-ET-VALMALLE

Objet : Enquête publique PLU  
Arrêté 2019/081 du 10/12/2019

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

A la suite de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le chemin des Cadenèdes, ma mère Madame PEREZ Marie Christine s'est rendue en Mairie où vous avez eu l'amabilité de la recevoir le lundi 6 janvier 2020 à 14 h 30.

Au cours de cette entrevue, elle vous a fait part de notre étonnement sur le projet global de l'OAP qui concerne 8 propriétés cadastrées (758, 760, 677, 678, 683, 679, 407 et 661 et une partie du chemin indexé) dont le pourtour est délimité sur un plan de masse (présentation des orientations graphiques) dans la zone UB.

A la lecture de ce projet, il apparaît que l'intégralité de mes biens ainsi que ceux en indivision avec ma grand-mère Madame MAZENQ Marie Louise se retrouve en zone commerciale. Je me permets de vous rappeler que la parcelle 837 est déjà construite et comporte à ce jour plusieurs maisons cadastrées ayant déjà fait l'objet d'un recensement lors de votre visite accompagnée de la gendarmerie ainsi que différents services des impôts en date du mois de Juillet 2018.

Au vu du positionnement décidé par la mairie sur l'encadrement du nouveau PLU concernant mes parcelles, la répartition ne répond à aucune logique de bon sens.

Par conséquent, je vous demanderai de prendre en compte ce qui suit.

Je suis entièrement d'accord et je trouve la décision pertinente que vous souhaitiez qu'une partie de la parcelle 837 actuellement occupée par la société RM Matériaux soit définitivement inscrite au cœur d'une zone commerciale et industrielle.

Je suis également prêt à concéder le haut de la partie de la parcelle B680 en zone commerciale dans le prolongement de la parcelle 837, et à hauteur de la partie ouverte de mon bâtiment en bois afin de constituer une grande parcelle jouxtant le chemin des Cadenèdes, d'une superficie comprise entre 4.000 et 5.000 m<sup>2</sup> environ.

En revanche, l'intégralité du reste de la parcelle 837 comprenant la maison de ma grand-mère doit redevenir une zone constructible libre non inclus dans le projet de l'OAP que vous avez proposé dans le nouveau PLU, ainsi que la parcelle 720 et le bas de la parcelle B680 suivant le croquis ci-joint en annexe.

Je justifie mes dernières demandes par le fait que l'ensemble constitué par une partie de ces trois parcelles (837, 720, B680) reste:

- Premièrement inaccessible au camion et, par conséquent peu valorisante car peu exploitable dans le cadre d'une zone commerciale.
- Deuxièmement, cette nouvelle zone jouxte la parcelle de Mme MERCADAL Sylvie B679 qui augmenterait ainsi la zone dévolue à la construction de résidence privée habitable.

Pour résumer, nous aurions ainsi constitué une zone commerciale suffisamment conséquente pour la construction de plusieurs bâtiments commerciaux invitant plusieurs sociétés à s'installer.

P1/2

Je profite de cette lettre pour vous informer de mon souhait de reconstruire le bâtiment actuellement occupé par la société RM Matériaux afin de reconstruire un ensemble de bâtiments neufs qui s'intégreront mieux au cœur de la nouvelle zone résidentielle bientôt créée.

Et d'autre part, je souhaite conserver une zone résidentielle libre privée qui me permettra de poursuivre le développement harmonieux de ma partie bâtie existante s'intégrant aisément dans l'environnement foncier prédéfini par les lotissements anciens environnants.

Ce projet de PLU qui inclut ma propriété foncière est une forme déguisée d'expropriation disruptive incohérente en partie et inappropriée au regard des différents biens la composant actuellement ainsi qu'au vu de sa position et accessibilité. Je le confirme : je m'oppose en partie à votre décision et vous demande de bien vouloir prendre en considération l'ensemble de mes requêtes.

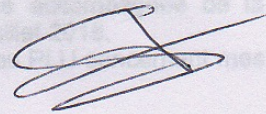
Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien accorder à ma demande et je dois vous informer qu'en cas de non conciliation, je me verrai dans l'obligation d'engager à votre rencontre une procédure juridique qui ne serait ni constructive pour vous comme pour moi.

Je reste donc en cas de contre-proposition de votre part, disponible à en discuter avant la validation définitive du projet.

Vous souhaitant parfaite réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

A la lecture de ce projet, il apparaît que l'intégralité de mes biens ainsi que ceux en indivision avec mon grand-père Madame MAZENQ Marie Louise se retrouve en zone commerciale. Je ne permets de vous rappeler que la parcelle 837 est déjà construite et comporte à ce jour plusieurs maisons individuelles ayant déjà fait l'objet d'un recensement lors de votre visite accompagnée de la gendarme ainsi que différents services des impôts en date du mois de Juin 2017. Au vu de positionnement décidé par le maire sur l'encadrement du nouveau PLU, la répartition ne répond à aucune logique de bon sens.



Par conséquent, je vous demanderais de prendre en compte ce qui suit

Je suis entièrement d'accord et je trouve la décision pertinente que vous sollicitez qu'une partie de la parcelle 837 actuellement occupée par la société RM Matériaux soit définitivement inscrite au cœur d'une zone commerciale et industrielle.

Je suis également prêt à concéder le haut de la partie de la parcelle 8680 en zone commerciale dans le prolongement de la parcelle 837, et à hauteur de la partie ouverte de mon bâtiment en bois afin de constituer une grande parcelle jouxtant le chemin des Cadences, d'une superficie comprise entre 4.000 et 5.000 m2 environ.

En revanche, l'intégralité du reste de la parcelle 837 comprenant la maison de ma grand-mère doit redevenir une zone constructible libre non inclus dans le projet de l'OAP que vous avez proposé dans le nouveau PLU, ainsi que la parcelle 720 et le bas de la parcelle 8680 suivant le croquis ci-joint en annexe.

Je justifie mes dernières demandes par le fait que l'ensemble constitué par une partie de ces trois parcelles (837, 720, 8680) reste

- Premièrement inaccessible au camion et, par conséquent peu valorisante car peu exploitable dans le cadre d'une zone commerciale.
- Deuxièmement, cette nouvelle zone jouxte la parcelle de Mme MERCADAL Sylvie 8679 qui augmenterait ainsi la zone dédiée à la construction de résidence privée habitable.

Pour résumer, nous aurons ainsi constitué une zone commerciale suffisamment conséquente pour la construction de plusieurs bâtiments commerciaux invitant plusieurs sociétés à s'installer.

P2/2

P1/2

1755300

1755400

à

569

887

886

106

764

877

888

889

837

*Commercial*

720

721

697

698

893

892

890

*Residential*

686

680

3443

*Sylvi Mercadal*

685 \*

869

683

679

407

760

3250 m<sup>2</sup>

677

4000 m<sup>2</sup>

678

*Mylene Perry*

*Lanette Garcia*

661

66

*M-C Perry*

741

651

645

643

745

654

655

743

646

647

657

658

659

660

652

648

649

792

660

Murviel les Montpellier

783

785

789

195

1755300

1755400

2269900

2269800

2269700

5.13. Observations transmises par courriel du 23 janvier 2020, par Mmes H. BAREL et D. ROURA

Mme Hélène Barel  
7, Chemin de la Mine  
34570 – St Paul et Valmalle

Mme Danielle ROURA  
10, rue de la Carrierette  
34570 – St Paul et Valmalle

Mr le Commissaire Enquêteur

Nous vous envoyons ce courrier pour vous exprimer notre désaccord sur la section du PLU concernant nos parcelles N 958 et 959 au lieu dit « Champ de la Croix ».

Jusqu'à la mise en application du PLU ces 2 parcelles sont classées en zone II NAd. En tant que terrain constructible, lors de la donation partage faite par Mme Saquet à ses enfants le 21/03/ 2007, elles ont été estimées par Me Maurin notaire à Gignac à 188 000€ chacune, montant sur le quel nous avons payé chacune les droits de succession.

Or d'après les plans du futur PLU nos parcelles passeraient en zone A et ne seraient donc plus constructibles.


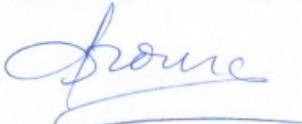
Ces 2 parcelles sont comprises entre :

- une maison à l'ouest, sur la parcelle A419,
  - un grand lotissement à l'est séparé de nos terrains par l'« avenue des Vignes Vieilles ». Cette avenue, de 6m de large, débouche dans le village, au sud, sur la route départementale 619 au niveau d'un rond-point.
- Enfin, de l'autre coté de la route départementale 619 des maisons sont construites encore plus à l'ouest de nos parcelles.

Comme vous pouvez le constater, copie des plans à l'appui, nos parcelles se trouvent entre 2 zones construites et la route, dans des parties déjà urbanisées et dûment équipées en voies et réseaux publics (trottoir, parking, éclairage public, eau, électricité, eaux usées, eaux pluviales). Ceci constitue une « dent creuse » conforme à l'objectif de densification et d'économies des terrains de la loi ALUR permettant de lutter contre l'étalement urbain. En dehors d'un figuier il n'existe aucun espace agricole ni arboré sur nos parcelles, elles ne sont pas séparées du village ni de ses habitations et elles jouxtent des parcelles bâties.

Aussi nous vous demandons d'attribuer à nos 2 parcelles un classement en zone UB afin qu'elles restent constructibles.

Sincères salutations

fait à Saint Paul le 23 janvier 2020  
H. Barel  
  
Danielle Roura  




**5.14. Observations transmises par Mme A.C. MARIN - RAMBIER**  
**par courriel du 31 janvier 2020 et sur le Registre d'enquête en date du 7 février 2020**

Montpellier 31/01/2020

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai pris connaissance avec attention des documents constituant le projet de PLU et de zonage d'assainissement pluvial qui donne des perspectives intéressantes pour l'avenir de Saint-Paul et Valmalle.

Je suis propriétaire en indivision avec ma mère Jeanine Rambier, par héritage de mon père Amédée Rambier, décédé en 2007, de plusieurs parcelles sur la commune qui appartiennent aux Rambier depuis plusieurs générations. Une de mes filles Emilie Marin habite d'ailleurs dans le cœur du village dans un bâtiment familial. Pour ma part, j'ai déménagé fin 2019 à Montpellier et cette nouvelle proximité renforce mon attention pour Saint-Paul et Valmalle et les terrains hérités.

Ces parcelles, anciennement des vignes pour partie, sont situées essentiellement en zone agricole, au sud du village, loin du centre : Mas de Teule, Mesjanel, Montdomergue et même dans la zone du périmètre de la STEP (Montgalar Laroque), ce qui me paraît tout à fait justifié dans le cadre des différents objectifs énoncés dans le rapport de présentation du futur PLU.

Je souhaite néanmoins attirer vivement votre attention sur le cas de la **parcelle B32**, située au Champ de la Croix, précédemment en zone INA, mitoyenne de la parcelle actuelle B851 (démembrement de la parcelle B31 en B850 bâtie et B851 non bâtie). La parcelle B851 est intégrée dans la zone constructible UB et je demande que la parcelle B32 (en zone A dans le projet de PLU) soit également intégrée à cette zone constructible du fait de sa proximité, dans la continuité de l'urbanisation actuelle et future.

J'ai bien lu les objectifs du PLU, visant à éviter l'étalement urbain, à valoriser les franges urbaines et les entrées de ville ouest et est, à conserver des zones agricoles et naturelles avec des enjeux écologiques forts, à prévenir et limiter au mieux les risques d'inondation, de ruissellement et d'incendie. J'ai vu que malgré les projets de valorisation de l'entrée ouest de la ville, la zone du Champ de la Croix, étudiée, avait été exclue, à l'exception de la parcelle mitoyenne B851.

Or

- La parcelle B32 n'est pas comprise dans la zone inondable (cf plan de zonage)
- Les risques de ruissellement existent autant pour B851 que B32 et sont limités par les travaux de l'autre côté du chemin
- S'agissant du risque incendie, un jardin régulièrement entretenu par un habitant paraît une meilleure protection qu'un terrain en friche, même s'il est débroussaillé réglementairement.
- Il existe déjà des constructions au sud et au nord de B32

La zone UB fait une petite pointe au sud de B32 pour intégrer une construction existante (B700) un peu en hauteur juste au-dessus de ma parcelle.

De l'autre côté de la RD 619 au nord, il existe une grande maison avec une piscine (A419)

- La parcelle B32, si elle devenait constructible, pourrait accueillir un ou plusieurs logements, selon les règles définies, dont la qualité architecturale pourrait valoriser cette entrée de ville, plutôt que la friche actuelle et ne nuirait pas à l'alignement des platanes de la RD, située au-dessus.
- La mitoyenneté de B32 avec la future construction prévue dans B851 est un gage d'économie en matière d'aménagement de réseaux.
- La zone agricole du Champ de la Croix, du moins dans sa partie sud-est se réduit à une simple bande étroite entre deux chemins en contrebas de la RD, ce qui est de nature à ne pas faciliter son exploitation.

J'ai remarqué que la limite des 75m non constructibles de chaque côté de la RD 619 était à nouveau figurée sur le plan, du moins pour la parcelle B32 et pas pour B851. Or, dans le cadre d'une modification de l'ancien P.O.S. en 2010, l'amendement Dupont (art L111-1-4) avait été levé pour les parcelles B31 (B850+B851 actuellement) et B32. Je demande que cette disposition de réduction de bande non constructible soit complètement maintenue dans le futur PLU, pour la parcelle B32 comme c'est proposé pour B851, à savoir que la limite soit fixée au chemin de la Prade devant mon terrain.

**Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes deux demandes concernant la parcelle B32 dans le nouveau PLU afin qu'elle soit dans la même zone que B851 : l'intégrer en zone constructible, maintenir la disposition de l'ancien POS levant l'amendement Dupont pour B32, et ce afin de permettre à un autre de mes enfants de s'établir à Saint-Paul et Valmalle.**

Je souhaite vous rencontrer lors de votre prochaine permanence en mairie de Saint-Paul et Valmalle le 7 février à 14h30 afin d'échanger avec vous sur cette demande.

Bien à vous,

Anne-Catherine Marin Rambier  
4 rue du Lierre  
34000 Montpellier

- Anne-Catherine MARIN RAIBIER

parcelle B32

je ne comprends pas bien les arguments pour exclure  
de la zone de développement urbain les parcelles à  
l'entrée Ouest, en particulier la B32 mitoyenne  
de la zone constructible.

le 7/02/2020





- Je soussigné, Guilloux Cédric ainsi que ma compagne Emilie ~~Cagne~~ Cagne souhaiterions acquérir la parcelle A1255 viabilisé mais actuellement non constructible.



## 5.16. Observations transmises par courriel du 3 février 2020, par Me X. HEMEURY



**Xavier HEMEURY**  
**AVOCAT**

DESS Droit de l'urbanisme et de la construction  
DEA Droit de l'environnement

◆ ◆ ◆

**1, Place Alexandre Laissac**  
**34 000 – MONTPELLIER**

☎ 04.67.58.75.00

☎ 06.62.43.30.45

☎ 04.67.92.23.11

✉ [hemeury.xavier1@orange.fr](mailto:hemeury.xavier1@orange.fr)

Réception sur rendez-vous

Diplômé supérieur des Universités Paris  
I - Sorbonne, Paris II – Assas et Paris  
XII – Saint-Maur

**Hôtel de Ville**  
**A l'attention de Monsieur le Commissaire-  
enquêteur**  
**Place de la Mairie**  
**34 570 – SAINT-PAUL-ET-VALMALLE**

Montpellier, le 3 février 2020

Par @mail : [enquetepublique@stpaulervalmalle.fr](mailto:enquetepublique@stpaulervalmalle.fr)

V/REF : observations ASL la Rouvière - enquête publique PLU

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je fais suite à l'entretien accordé à l'ASL la Rouvière le 21 janvier dernier et vous en remercie vivement.

L'ASL la Rouvière, ainsi que l'ensemble des colotis personnes physiques que je représente, souhaitent apporter les éléments de réponse suivants.

Le hameau de la Rouvière a été créé en 1977, avec pour ambition de créer un village de vacances, en suite de celui qui existait au hameau de Valmalle.

En 1980 sont apparues les premières constructions, notamment le bâtiment comprenant la piscine, le local technique et la salle de réunion (bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de permis de construire).

La SCI la Rouvière a été créée, le principe étant pour chaque sociétaire, acquéreur de parts sociales, la jouissance d'une parcelle. Cette SCI détient alors les 9 ha du site de la Rouvière.

Dès 1989, un relevé des surfaces établi par les services de la DDE subdivision de Clermont l'Hérault fait état d'ores et déjà de 10 constructions existantes développant une SHON totale de 358 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une SHON locaux communs de 92 m<sup>2</sup>.

Membre d'une association agréée par l'administration fiscale, acceptant les règlements par chèque.

Dans les années 1990-2000, la municipalité a souhaité régulariser les constructions.

Un permis de lotir LT 3428207 C002 est délivré le 20 mai 2008, autorisant l'aménagement d'un terrain d'une superficie de 46.000 m<sup>2</sup>, cadastré section D 383, 384, 476, 477, 501 et 505, où sont autorisés 24 lots à usage d'habitation (vous précisant que l'autre versant de la colline, d'une surface équivalente d'environ 4,5 ha reste en espace vert).

La SHON constructible autorisée pour l'ensemble du lotissement a été fixée à 1150 m<sup>2</sup> répartie par lot.

Un arrêté de permis d'aménager modificatif est délivré le 19 janvier 2012 à la SCI la Rouvière en vue de la mise en conformité extérieure du lotissement contre les risques d'incendie.

Après visite de recollement effectuée le 20 avril 2012 et la visite du SDIS le 14 mars 2013, l'attestation de conformité des travaux est délivrée le 2 avril 2013.

**Les sommes engagées collectivement par les colotis s'élèvent à plus de 595.000 € HT, soit plus de 24.000 € par lot.**

Beaucoup de colotis ont contracté des emprunts pour financer leur quote-part.

A ce jour, tous les lots ne sont pas encore bâtis, certains colotis finissant de rembourser lesdits emprunts avant d'en souscrire de nouveaux pour financer leurs constructions.

**S'agissant des règles d'urbanisme applicable**, l'ancien POS révisé classait ce secteur en zone VNA, définie comme suit :

*« Cette zone destinée à recevoir sous forme de lotissements à vocation touristique, d'opération touristique, composée essentiellement de résidences secondaires ainsi que les équipements communs correspondants. Elle devra être équipée à l'occasion des opérations projetées.*

*Elle concerne le secteur de la Rouvière.*

*L'urbanisation ne doit pas s'étendre davantage dans cette zone, desservie par un assainissement autonome regroupé.*

*Pour des raisons de sécurité, aucune construction ne sera admise sous la ligne électrique haute tension ».*

**Le projet de PLU prévoit pour sa part le déclassement de l'ensemble du secteur en zone naturelle N**, sans prise en compte de la réalité du secteur (zone viabilisée de 4,6 hectares) ni même des constructions / aménagements / équipements réalisés.

L'ASL la Rouvière ainsi que l'ensemble des colotis ne peuvent accepter ce déclassement qui :

- en premier lieu, ne permet pas d'achever le processus de régularisation entrepris, contrairement aux engagements des municipalités successives ;
- en second lieu, fait fi des efforts financiers mis en œuvre ;
- en dernier lieu, met en péril la gestion future de ce quartier : certaines personnes, qui n'ont pu encore construire et se sont endettées, vont devoir continuer à assumer les coûts de fonctionnement des équipements communs.

En conséquence de quoi, mes clients sollicitent un zonage adapté aux caractéristiques réelles du secteur, prenant en compte les constructions, réseaux, équipements et aménagements existants, permettant de finaliser le processus de régularisation et la construction des derniers lots.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



**Xavier HEMEURY**

5.17. Observations transmises par M. et Mme J. LOLLIOZ, par courrier reçu le 5 février 2020,

Le, 2 février 2020

M. et Mme Jacques LOLLIOZ  
7, Allée des Roses  
78114 Magny Les Hameaux  
Tél : 06.85.02.58.86 (à votre disposition)

Monsieur Jean Pierre CHALON  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de St Paul et Valmalle  
Place de la Mairie

34570 ST PAUL ET VALMALLE

RECU LE  
05 FEV. 2020  
MAIRIE DE ST PAUL  
ET VALMALLE

**Lettre recommandée avec AR**

**Objet :**

Révision du PLU de la commune de St-Paul et Valmalle  
Lotissement : La Rouvière

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Conformément à votre responsabilité liée à l'enquête publique sur la demande de révision du PLU de Saint Paul et Valmalle, nous vous transmettons copies des courriers adressés à Monsieur le Procureur de la République ainsi qu'au Directeur départemental des Territoires et de la Mer de l'Hérault, afin de vous aider à appréhender le lotissement de la Rouvière validé en avril 2013 par la Mairie de St Paul et Valmalle.

Pour ce qui nous concerne, nous avons respecté les règles d'urbanisme imposées dans le cadre de ce lotissement (parcelles n° 15 et 16) et œuvrés pour que nos parcelles s'intègrent de manière harmonieuse dans la nature que nous respectons. Pour la sécurité nous nous sommes conformés aux obligations de débroussaillage.

Lorsque ce lotissement a été validé nous nous sommes engagés sur ce projet qui nécessitait des travaux pour sa réalisation.

Sont intervenus : géomètre, maître d'œuvre, maître d'ouvrage ... pour la mise en œuvre des réseaux eau, électricité, éclairage public réserve incendie ... et autres mesures sécuritaires préconisées par le S.D.I.S. (Syndicat départemental de Secours et d'Incendie), le tout pour un coût d'environ 850 000 euros.

Pourquoi alors nous avoir imposé tous ces frais, pour en arriver à nous dire et bien que non ce n'est plus possible qu'il faut préserver la nature, veillez à la sécurité, ce n'était pas le cas lorsque ce permis de lotir a été accordé !!!

...

Comme signifié à Monsieur le Procureur de la République ainsi qu'au Directeur départemental des Territoires et de la Mer, nous demandons Monsieur le Commissaire Enquêteur dans un simple esprit de justice de faire respecter l'engagement communal de constructibilité de 43 m2.

Dans l'attente d'une décision équitable, recevez Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos meilleures salutations.

*Jacques LOLLIOZ*

Maire honoraire (pour 24 années de mandat à cette fonction)

Chevalier de la Légion d'Honneur (pour 55 années au service de mes concitoyens)



*Chantal LOLLIOZ*



P.J :

- courrier à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- courrier à Monsieur le Procureur de la République

Le, 14 octobre 2018

Jacques LOLLIOZ  
7, Allée des Roses  
78114 Magny Les Hameaux  
Tél : 06.85.02.58.86

RECU LE  
05 FEV. 2020  
MAIRIE DE ST PAUL  
ET VALMALLE

Monsieur le Procureur de la République  
Nouveau Palais de Justice  
Place Pierre Flote

34040 MONTPELLIER

**Lettre recommandée avec AR**

**Objet :**

Révision du PLU de la commune de St-Paul et Valmalle  
Lotissement : La Rouvière

**Monsieur le Procureur de la République,**

Comme vous le savez la commune de St Paul et Valmalle a engagé une demande de révision du PLU fin 2016, avec visiblement dans l'idée de revenir en espace naturel pour une partie du lotissement, portant en cela préjudice aux propriétaires n'ayant pas construit et qui ont respecté les règles édictées par la commune, dont je fais partie.

Et cela, tout simplement, parce que quelques propriétaires du même lotissement où le droit à construire est de 43 m<sup>2</sup>, se sont permis de construire des surfaces dépassant les 400 m<sup>2</sup> !! (pièces jointes de l'évolution : relevés DDE et Géomètre à comparer avec votre relevé de 2017).

Pour les propriétaires vertueux, cela se solderait par une double peine :

- Interdiction de construction
- Coût des travaux de lotissement

Les contrevenants eux se verraient confortés en conservant leur construction ? tout en ayant bénéficié de la participation financière de tous les propriétaires (24) aux frais de lotissement dont le montant est d'environ 850 000 euros !

**Historique**

Suite à la constatation en 1989 de constructions sauvages, sur des terrains appartenant à la SCI La Rouvière, il a été accordé lors de négociations avec la Mairie un droit à construire de 43 m<sup>2</sup> pour chaque parcelle.

**En 2008 :**

Suite à des blocages au sein de la SCI, nous avons été mis sous tutelle par le tribunal de Grande Instance de Montpellier qui a nommé un Administrateur Judiciaire et lui a donné pour objectif, au vu du dossier, la création de ce lotissement financé exclusivement par les sociétaires.

**4 décembre 2008**

validé par le Tribunal de Grande Instance de Montpellier, création du Lotissement la Rouvière conformément au plan d'occupation des sols de la commune .SHON autorisé constructible 43 m<sup>2</sup> pour un terrain minimum de 1000 m<sup>2</sup>

2 avril 2013

Autorisation des travaux de lotissement validés par la Mairie de St Paul et Valmalle

23 avril 2014

Après fin travaux de création du lotissement régularisation/acquisition pour ma part de 2 parcelles (n° 15 et 16 – 2 fois 1700 m2) devant notaire.

Depuis le début de la SCI et ensuite en devenant propriétaire de leur terrain certaines personnes, toujours les mêmes, ne respectent toujours pas les règles d'urbanisme, et cela sans aucune réaction au niveau de la Mairie, seule réaction non écrite : déposez plainte et ... je réagirai !! sachant bien évidemment que le Maire de par sa fonction est responsable en 1<sup>er</sup> chef de l'urbanisme sur sa commune. A aucun moment, il n'y a eu une réaction officielle de la Mairie sur les contrevenants (voir la parole et les actes : bulletin municipal de juin 2017)

De fait, il est profondément injuste de nous faire payer les conséquences des irrégularités faites par d'autres propriétaires du lotissement.

Je rappelle que le coût pour la création du lotissement est de 70 000 euros pour mes 2 parcelles... tout cela pour en revenir au point de départ ?

Alors, Monsieur le Procureur de la République, dans le cadre d'un simple esprit d'honnêteté et de justice, je demande à ce que l'engagement communal soit respecté pour ces 43 m2 de SHON et que nous n'ayons pas à subir les conséquences immorales de ceux qui ne respectent pas la Loi.

Dans l'attente d'une décision équitable, recevez Monsieur le Procureur de la République, l'expression de mes meilleures salutations

*Jacques LOLLIOZ*

Maire honoraire (pour 24 années de mandat à cette fonction)  
Chevalier de la Légion d'Honneur (pour 55 années au service de mes concitoyens)



P.J :

- relevé DDE
- relevé Géomètre
- extrait bulletin municipal



Le, 21 février 2017

M. et Mme Jacques LOLLIOZ  
7, Allée des Roses  
78114 MAGNY-LES-HAMEAUX

RECU LE  
05 FEV. 2020  
MAIRIE DE ST PAUL  
ET VALMALLE

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer de l'Hérault  
Bâtiment OZONE  
181, Place Ernest Granier – CS 60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Service d'Aménagement du territoire Est  
et Nord  
A l'attention de Monsieur Mathieu  
GREGORY

Lettre recommandée avec AR

**Objet :**  
Parcelles 15 et 16 La Rouvière  
Saint Paul et Valmalle 34

Monsieur le Directeur départemental,

Après un contact téléphonique avec votre collègue Monsieur Patrick DUTEYRAT à qui ces explications ont été données, ce courrier confirme notre discussion.

Oui, en fonction de votre responsabilité dans le cadre des discussions en cours avec la Mairie de Saint Paul et Valmalle, nous vous demandons expressément de faire comprendre aux élus sur qui repose la décision, que doit être respecté les engagements pris pour les parties concernées pour un lotissement validé réglementairement en avril 2013 et pour lequel nous nous sommes engagés financièrement ...

Il est clair que si nous n'étions pas entendu avec raison gardée, nous serions nous et d'autres propriétaires contraints malheureusement à déposer un recours auprès de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Nous ne le souhaitons pas.

Dans l'attente d'information positive sur ce sujet, recevez Monsieur le Directeur De la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, l'expression de nos meilleures salutations

Jacques LOLLIOZ  
Maire Honoraire  
Chevalier de la Légion d'Honneur

Chantal LOLLIOZ



Pièce jointe: copie de notre lettre du 20 décembre 2016

Le, 20 décembre 2016

M. et Mme Jacques LOLLIOZ  
7, Allée des Roses  
78114 MAGNY-LES-HAMEAUX  
Tél : 06.85.02.58.86

RECU LE  
05 FEV. 2020  
MAIRIE DE ST PAUL  
ET VALMALLE

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer de l'Hérault  
Bâtiment OZONE  
181, Place Ernest Granier – CS 60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 02

Service d'Aménagement du territoire Est  
et Nord  
A l'attention de M. Matthieu GREGORY

**Lettre recommandée avec AR**

**Objet :**

Parcelles 15 et 16 La Rouvière  
Saint Paul et Valmalle 34

Monsieur le Directeur départemental,

Suite à la visite de contrôle de vos services le vendredi 2 décembre 2016 sur les 24 parcelles du lotissement La Rouvière, pour votre information, nous tenons à préciser les points suivants :

- Le Tribunal de Grande Instance de Montpellier en date du 4/12/2008 a ordonné à Maître Vallat, nommé administrateur judiciaire de mettre en œuvre, conformément au plan d'occupation des sols de la commune de Saint Paul et Valmalle, la création du lotissement la Rouvière sur la base (conformément à l'article R 442-11 du code de l'urbanisme) d'un SHON affecté à chaque lot de 43 m<sup>2</sup> (acte validé devant Notaire).
- La conformité du lotissement a été validée par la Mairie de Saint Paul et Valmalle en date du 2 avril 2013
- L'acquisition de nos parcelles 15 et 16, par acte notarié, s'est effectuée le 23 avril 2014
- Conformément aux règles d'urbanisme définies ci-dessus, nous envisageons, dans un avenir plus ou moins proche, de mettre en œuvre une opération de construction de 43 m<sup>2</sup>.
- Ces parcelles ont été pour les années 2015 et 2016 imposées par le service des Impôts sur la base de terrains constructibles non construits, ce qui n'est pas la même chose que pour du terrain non constructible.

Oui, depuis longtemps, nous avons constaté que certains propriétaires ne respectaient pas les règles de constructibilité qui étaient imposées par la commune, d'où certainement ce contrôle par vos services ce 2 décembre 2016 ...

Le contrôle correspond à des objectifs sur ce site que nous n'avons pas pu connaître par la Mairie, à savoir le Maire, son adjoint et ses services lors d'une réunion tenue à notre demande en octobre 2016, c'est pourquoi nous voulions rappeler que pour ce qui nous concerne :

- Nous avons respecté les règles imposées afin d'aboutir à un projet conforme à la loi
- Sur la base de la démarche du Tribunal de Grande Instance de Montpellier et du projet de lotissement validé par la commune, nous nous sommes résolument engagés sur ce projet dont le coût financier engagé actuellement est d'environ 35 000 € par parcelle : pour nous 70 000 € (2 parcelles).

Alors, Monsieur le Directeur, dans le cadre d'un simple esprit d'honnêteté et de justice, nous demandons à ce que l'engagement communal soit respecté pour ces 43 m2 de SHON et, que nous n'ayons pas à subir les conséquences de ceux qui ne respectent pas la loi dans ce lotissement.

\* Dans l'attente d'une décision équitable, recevez Monsieur le Directeur départemental, l'expression de nos meilleures salutations

Jacques LOLLIOZ

Maire Honoraire  
Chevalier de la Légion d'Honneur



Chantal LOLLIOZ



Anne (MICHARD) LANSON  
Philippe LANSON

501 rue de la Loire  
45560 SAINT DENIS EN VAL  
lanson.philippe@hotmail.fr  
06 20 75 26 93

Propriétaires des parcelles 4 DS33 et 5 DS36  
Lotissement La Rourière

Enquête publique

Le 4 février à St Paul et Valmal

RECU LE  
07 FEV. 2020  
MAIRIE DE ST PAUL  
ET VALMALLE

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur, Jean-Pierre CHAZON

Monsieur,

En 1985 nous avons fait l'acquisition auprès de la  
SCI La Rourière de 110 parts nous donnant la jouissance  
d'une parcelle de terrain.

Sur cette parcelle, n° 4, nous avons installé deux caravanes  
sous abri (structure bois) amovible pour une utilisation de  
loisir (vacances d'été).

Suite à la construction de 2 habitations sans autorisations,  
un dossier de régularisation et d'autorisation de bâtir a été  
déposé en mairie de Saint Paul et Valmalle, à la  
demande de la municipalité. -depat

Ce dossier a fait l'objet d'un permis de bâtir le 19/01/2012.  
Il comprend :

- Alimentation en eau potable

- dans un premier temps des périmètres de protection immédiats  
PPI du captage existant ont été mis en place sur la  
préconisation d'un hydrogéologue agréé avec désinfection  
des eaux distribuées par ultraviolet.

Pour ce faire, la commune a rendu à la SEI un terrain en limite du forage.

Pour la suite le hameau de Valmallo et le lotissement de Rouvière ont été desservis (cavalisations d'environ 3 km) par le réseau d'AEP du Syndicat du Pic Saint Loup.

### - Défense incendie

Conformément aux prescriptions du SDISS une tâche de 120 m<sup>3</sup> a été mise en place.

Pour ailleurs il est possible de renforcer cette défense incendie en ajoutant:

- le piépage existant de la piscine, 10 m<sup>3</sup>
- les eaux du forage maintenu en état de fonctionnement.

Accès : 3 points de retournement de véhicules incendie ont été réalisés.

### - Evacuation des eaux pluviales

Une étude spécifique a été réalisée préconisant:

- avec rejet des constructions (épandage sur la parcelle attenante)
- voirie non imperméabilisée
- fossés suivant de noues
- réalisation de 2 bassins d'orage

### - Assainissement

Une étude spécifique a été réalisée définissant les préconisations pour chaque parcelle, des aménagements à prévoir:

- pour la mise en conformité des installations existantes
- pour la mise en place et le dimensionnement des installations futures.

### - Electricité

Réseau de distribution mis en place sur chaque parcelle.

- AEP\*: chaque parcelle est alimentée par le réseau d'eau potable

\* Réseau de distribution

## Aménagement paysager

Nos parcelles sont arborées avec des essences locales et ne sont ni clôturées ni imperméabilisées.

Elles sont aménagées dans un souci environnemental et nous nous engageons à respecter la faune et la flore.

Nous sommes prêts à respecter toutes les clauses qui incombent dans ce sens.

La totalité des travaux a été réalisée et a fait l'objet d'un accord de réception par la municipalité en février 2014.

La rétrocession de nos parcelles a été faite par Maître DAURIN, notaire à Cognac, par acte notarié le 28/07/2014 avec un prix de 42 m<sup>2</sup>/parcelle, en zone **INA**.

Depuis cette date nous sommes soumis à l'impôt foncier pour les terrains constructibles.

Le coût global des travaux pour nos parcelles est supérieur à 50 000 euros.

Nos parcelles sont viabilisées et situées à proximité de la piscine qui bénéficie d'un permis de construire, et des parcelles 6 et 22 construites.

Nous ne comprenons pas le déclassement de nos parcelles viabilisées et raccordées au réseau d'électricité et d'AEF conformément à ce qui nous a été demandé par la municipalité de St Paul et Valmalle.

Nous demandons le maintien de nos parcelles avec un zonage ayant les mêmes caractéristiques que le zonage **INA**.

Vous trouverez en annexes :

- copie du compte rendu de réunion en mairie du 4/04/2018.
- copie des impôts locaux 2019

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur,  
en l'assurance de notre considération distinguée.

A Richard Lauro



P. Lauro





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## AVIS D'IMPÔT 2019

TAXES FONCIÈRES

votées et perçues par la commune, le département et divers organismes

La notice de cet avis est disponible dans [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) via la barre de recherche

M LANSON PHILIPPE RENE  
FERNAND  
501 RUE DE LA LOIRE  
45560 ST DENIS EN VAL

34062

Vos références		Votre situation	
Numéro fiscal (C) :	02 18 062 796 189	<b>MONTANT À PAYER</b>	<b>596,00 €</b>
Référence de l'avis :	19 34 4575303 61		
Numéro de propriétaire : 282 L00088 N		Au plus tard le <b>15/10/2019</b>	
Débiteur(s) légal(aux) : PROP/INDIVIS 0981 MBGK8Q M LANSON PHILIPPE RENE FERNAND			
PROP/INDIVIS 02209 MDCG5K MME MICHAUD ANNIE			
Numéro de rôle :	221		
Date d'établissement :	12/08/2019		
Date de mise en recouvrement :	31/08/2019		

Vous devez payer cette somme, soit :

- en ligne sur **impots.gouv.fr** en vous connectant à votre espace particulier, puis laissez-vous guider;
- en adhérant au prélèvement à l'échéance, au plus tard le **01/10/2019**, sur **impots.gouv.fr**, par téléphone ou courriel (aux coordonnées indiquées dans le cadre « Vos démarches »).

Pour 2020, vous pourrez adhérer au prélèvement mensuel.

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, vous pouvez effectuer une réclamation depuis votre messagerie sécurisée sur **impots.gouv.fr** ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, avant le 31 décembre 2020 (sauf cas particuliers visés à l'article R\* 196-2 du livre des procédures fiscales). Pour les locaux commerciaux et industriels, vous devez vous rapprocher du centre des impôts fonciers ou de la cellule foncière qui reste compétente en matière de gestion de la taxe foncière (ses coordonnées sont disponibles auprès de votre centre des finances publiques).



### Vos démarches

**mpots.gouv.fr** : Accédez à votre espace particulier pour télécharger vos avis d'impôts, payer et gérer vos contrats de prélèvement, déposer vos réclamations et poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.

**Par courriel** : Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace particulier ou professionnel sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

**Par téléphone** : - Pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel, votre centre prélèvement service : 0 810 012 034\* - Courrier : CENTRE PRELEVEMENT SERVICE CS 69533 34960 MONTPELLIER CEDEX2  
- Pour toute autre question personnelle, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous).

↳ **Sur place** : Votre centre des finances publiques (voir ses horaires sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), rubrique « Contact ») :  
Pour obtenir des réponses plus détaillées :  
• Sur le paiement de votre impôt :  
SERVICE IMPOTS PARTICULIERS MONTPELLIER NORD-OUEST  
40 RUE DE LOUVOIS - CS 80001 34181 MONTPELLIER CEDEX4  
Tél : 04 67 61 73 00  
  
• Sur le montant de votre impôt :  
SERVICE IMPOTS PARTICULIERS MONTPELLIER NORD-OUEST - S.A.I.D. PIC SAINT-LOUP  
40 RUE DE LOUVOIS - CS 80001 34181 MONTPELLIER CEDEX4  
Tél : 04 67 61 73 30

\*(Service 0,06 € / min + prix appel - depuis l'étranger renseignez-vous auprès de votre opérateur)

Département : 34 HERAULT

Commune : 282 SAINT PAUL ET VALMALLE

	TF 2019	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
<b>Propriétés bâties</b>	Taux 2018	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2019	%	%	%	%	%	%	%	
	Adresse								
	Base ①								
	Cotisation								
	Cotisation lissée ②								
	Adresse								
	Base ①								
	Cotisation								
	Cotisation lissée ②								
	Cotisations 2018								
	Cotisations 2019								
	Variation	%	%	%	%	%	%	%	
		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
<b>Propriétés non bâties</b>	Taux 2018	69,92 %	%	16,76 %	51,12 %	0,758 %	14,60 %	1,46 %	
	Taux 2019	69,92 %	%	16,76 %	51,12 %	0,695 %	13,90 %	1,38 %	
	Bases terres Non agricoles	374		374	374	374	374	374	
	Bases terres agricoles								
	Cotisations 2018	256		61	187	3	53	5	
	Cotisations 2019	262		63	191	3	52	5	576
	Variation	+2,34 %	%	+3,28 %	+2,14 %	0 %	-1,89 %	0 %	
		Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)			Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
Base État						Droit proportionnel :			
Base Collectivité						Droit fixe :			
	Frais de gestion de la fiscalité directe locale							20	
	Dégrèvement Habitation principale								
	Dégrèvement JA État								
	Dégrèvement JA Collectivité								
	<b>Montant de votre impôt :</b>							<b>596</b>	

Références administratives : 340 81 022 062 282 282 B Y

**contenu du message**

**de** "philippe Lanson" <lanson.philippe@hotmail.fr>  
**à** "annie michaud" <amichaudlanson@orange.fr>  
**date** 06/02/20 16:06  
**objet** TR: Compte de réunion en mairie de St Paul et Valmalle du 4/04/2018

---

**De :** Hervé Bissonnier <herve.bissonnier@gmail.com>  
**Envoyé :** jeudi 5 avril 2018 21:24  
**À :** Philippe Lanson <lanson.philippe@hotmail.fr>; lanson.philippe@orange.fr  
<lanson.philippe@orange.fr>  
**Objet :** Compte de réunion en mairie de St Paul et Valmalle du 4/04/2018

----- Message transféré -----

**Sujet :** Compte de réunion en mairie de St Paul et Valmalle du 4/04/2018  
**Date :** Thu, 5 Apr 2018 21:22:48 +0200  
**De :** Hervé Bissonnier <herve.bissonnier@gmail.com>  
**Pour :** Jean-Claude Poch <jeanclaude.poch@sfr.fr>, Danièle Bürckel  
<burckel.daniele@gmail.com>, Gisèle Villermain <gisele.villermain@orange.fr>, Jacques  
Lolloz <j.lolloz@wanadoo.fr>, JeanCARRE <FANFAN34000@free.fr>, HervéMAQUET  
<hervefmaquet@yahoo.fr>, LaurentMAQUET <lgmaquet@yahoo.fr>, JacquelineMETGE-  
BELLENCOTRE <jjbell@orange.fr>, FabienneetLouisGUILLEC <guilleclouis@orange.fr>,  
IsabelleSIGAULT <isasa34@gmail.com>, philippe sigault <philippesigault@hotmail.fr>,  
Gesnot Françoise <francoise.gesnot@orange.fr>, philippe Lanson  
<lanson.philippe@hotmail.f>  
**Copie à :** urbanisme@stpauetvalmalle.fr

Bonjour à tous,  
Veuillez trouver ci-dessous le mail qui a été adressé au bureau de l'ASL par Philippe LANSON,  
sociétaire :

**Objet : Devenir du lotissement la Rouvière, dans le cadre de l'élaboration du PLU**

**Présents :** Madame Gelly, Adjoint chargée de l'urbanisme  
Madame Laupies, Responsable du service urbanisme  
Mr Lanson, sociétaire de l'ASL la Rouvière

**Diffusion :** Municipalité de St Paul et Valmalle et sociétaires de l'ASL la Rouvière

A ma demande j'ai été reçu par la municipalité sur les 4 points suivants :

1) Qui est maître d'ouvrage de cette élaboration ?

La commune de St Paul et Valmalle est maître d'ouvrage de l'élaboration du PLU

2) Où en est la procédure :

L'élaboration du PLU est en cours, en coordination avec les services de l'Etat.

3) Vente des parcelles 4 et 5 :

Les parcelles 4 et 5 ont été mises en vente. L'absence de certificat d'urbanisme délivré par la municipalité a conduit à arrêter la procédure de vente.

4) Devenir du lotissement la Rouvière :

Une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLU est menée par la municipalité pour une révision du zonage qui passerait de zone VNA (à vocation touristique) en zonage N (non constructible).

Madame Gelly précise que :

- Depuis le dépôt du permis de lotir en 2007 des travaux d'extension d'emprise au sol ont été réalisés sans demande auprès de la Mairie.

- La seule construction en conformité avec la réglementation est la piscine.

- L'on assiste à une occupation anarchique des lieux par les propriétaires ou des locataires. Il existe une ASL, des assemblées ont lieu et pourtant les propriétaires semblent ignorer le règlement du lotissement en vigueur

- C'est à la demande de la municipalité, hors de la procédure d'élaboration du PLU, que les services de l'Etat ont effectué le contrôle, en décembre 2016 et septembre 2017 des surfaces construites.

- Les procès verbaux de chaque parcelle ont été transmis au Tribunal de Grande Instance.

Philippe Lanson  
Sociétaire de l'ASL la Rouvière

## 5.19. Observations transmises par courriel du 29 janvier 2020, par Mme T. BESNARD

Courrier de Thérèse Besnard 3 chemin des amandiers à St-Paul-et-Valmalle  
au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête d'utilité publique portant sur  
l'élaboration du PLU de la commune de St-Paul-et-Valmalle, ouverte du 6 janvier au 7  
février 2020.

Monsieur le Commissaire enquêteur

Je vous fais part de mes réflexions/questions après lecture des documents relatifs au  
PLU.

1° Dans ce document il est dit que le projet AU de la Mine doit venir après celui de Camp  
d'Ariès/Laziols et plus loin il est dit qu'il n'y a pas de priorité.

Que croire?

Qui sera mandaté pour faire l'aménagement de ces zones?

Les propriétaires sont-ils libres de concevoir et faire exécuter les travaux d'aménagement  
aux entreprises de leur choix? (en tant que propriétaire je reçois déjà des propositions  
d'aménageurs)

2° Circulation des piétons.

Dans ce projet de PLU des zones sont prévues pour sécuriser les abords des nouvelles  
zones AU. C'est une bonne chose. Ces zones apparaissent en rouge.

En ce qui concerne les zones déjà urbanisées il y a des recommandations pour sécuriser  
la circulation des piétons mais aucun plan précis n'est annoncé.

Or la voiture est omniprésente sur les trottoirs à St-Paul, bien que l'article R 417 11 du  
code de la route stipule que tout stationnement, en partie ou en totalité, sur le trottoir est  
interdit.

La réfection des trottoirs (matériau et largeur), permettant de se déplacer en toute sécurité  
à pied avec une poussette, un déambulateur ou un fauteuil roulant, sans aucune  
concurrence possible de la voiture dans l'agglomération est-elle prévue par le PLU?  
Le PLU prévoit-il un plan de stationnement qui n'empiètera pas sur l'espace piéton?

Certains endroits méritent d'être réaménagés.

- Sur la RD 619, peut-on envisager de continuer le trottoir à la sortie ouest du village,  
jusqu'au carrefour de l'Avenue des Cévennes et du Chemin Rouge, là où il y a un fossé?  
Cela permettrait le cheminement piéton vers les Vignes Vieilles du côté ouest.

Peut-on sécuriser le passage des piétons tout le long du chemin de Maurin?

Peut-on sécuriser le passage des piétons au carrefour du chemin de la coopérative et du  
chemin des amandiers (au niveau des conteneurs de tri)?

Est-ce utopique de vouloir un cheminement piétonnier entre chaque «quartier»?

Se déplacer en sécurité inciterait à moins prendre sa voiture. Cela réduirait la circulation,  
la pollution et le besoin de stationnement.

La circulation des piétons sur le chemin de Valmalle est dangereuse à certaines heures.  
Est-il possible de limiter la vitesse en certains endroits (à partir du carrefour du chemin de  
la Grande Fontaine et du chemin de Valmalle jusqu'au pont sur le Coulazou). Et pourquoi  
ne pas envisager qu'un jour la commune puisse acheter ou louer le passage boisé rive  
droite du fossé (parcelles B176, B174, B172) faisant une voie piétonne parallèle à la  
route?

Cette zone est-elle classée A ou N?

Une «place du village» dans le centre ancien, réservée aux piétons, est-elle prévue? Avec  
des bancs, de l'ombre et sécurisée par rapport aux voitures?

ex: la place au nord de la Mairie ou l'espace sud/sud-ouest de l'Église.

Peut-on installer des bancs derrière le monument aux morts?

Peut-on installer des bancs le long des voies portant le nom de «chemins» (Tour d'Arthus, Amandiers, Ancienne Voie Ferrée, Écoles, Mine, Rouge...)

3° La sternbergia colchiciflora est protégée, au-dessus des Hauts de Valmalle. Elle est en zone N. Mais elle pousse en un lieu devenu un passage de motos et donc se raréfie.

Le bassin de la source du Coulazou (lieu du pique-nique après le branle du soufflet), patrimoine communal, est traversé par des motos lui aussi, et se dégrade.

Des chemins se creusent avec le passage des motos.

Le PLU peut-il statuer sur la circulation des engins à moteur sur les chemins privés et publics de la commune?

4° Le PLU est-il à même de préconiser les économies d'énergie sur le bâti neuf? Exemple demander l'orientation sud des habitations systématiquement quand la topographie le permet, l'encouragement aux énergies renouvelables (solaire éolien géothermie)

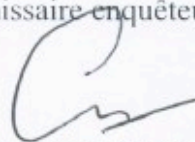
Et sur le bâti ancien, peut-on engager une réflexion sur les économies d'énergie qui allie efficacité, technologie et esthétique?

En conclusion ce projet de PLU me semble statuer de façon relativement précise et souvent judicieuse sur les futures constructions, et négliger, par manque de précisions, tout ce qui existe déjà, alors qu'il y a des améliorations à apporter au quotidien des habitants de la commune.

Le 29 janvier 2020  
T.Besnard.

Il est rappelé que le Procès-verbal de synthèse, établi en fin d'enquête, doit s'en tenir à l'exposé des observations effectuées par le public et par les Personnes publiques associées (PPA), générant le contenu du mémoire en réponse toujours susceptible d'être pris en considération par le commissaire enquêteur dans la formulation de son Avis en conclusion de son Rapport, au terme de son Enquête.

Le commissaire enquêteur,



Jean-Pierre CHALON

Procès-verbal (établi en deux exemplaires),  
remis par le commissaire enquêteur, le 11 février 2020,  
à Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, Maire de la commune de Saint Paul et Valmalle.

Procès-verbal reçu le 11/02/2020

*(Signature de Monsieur le Maire et cachet de la Mairie)*

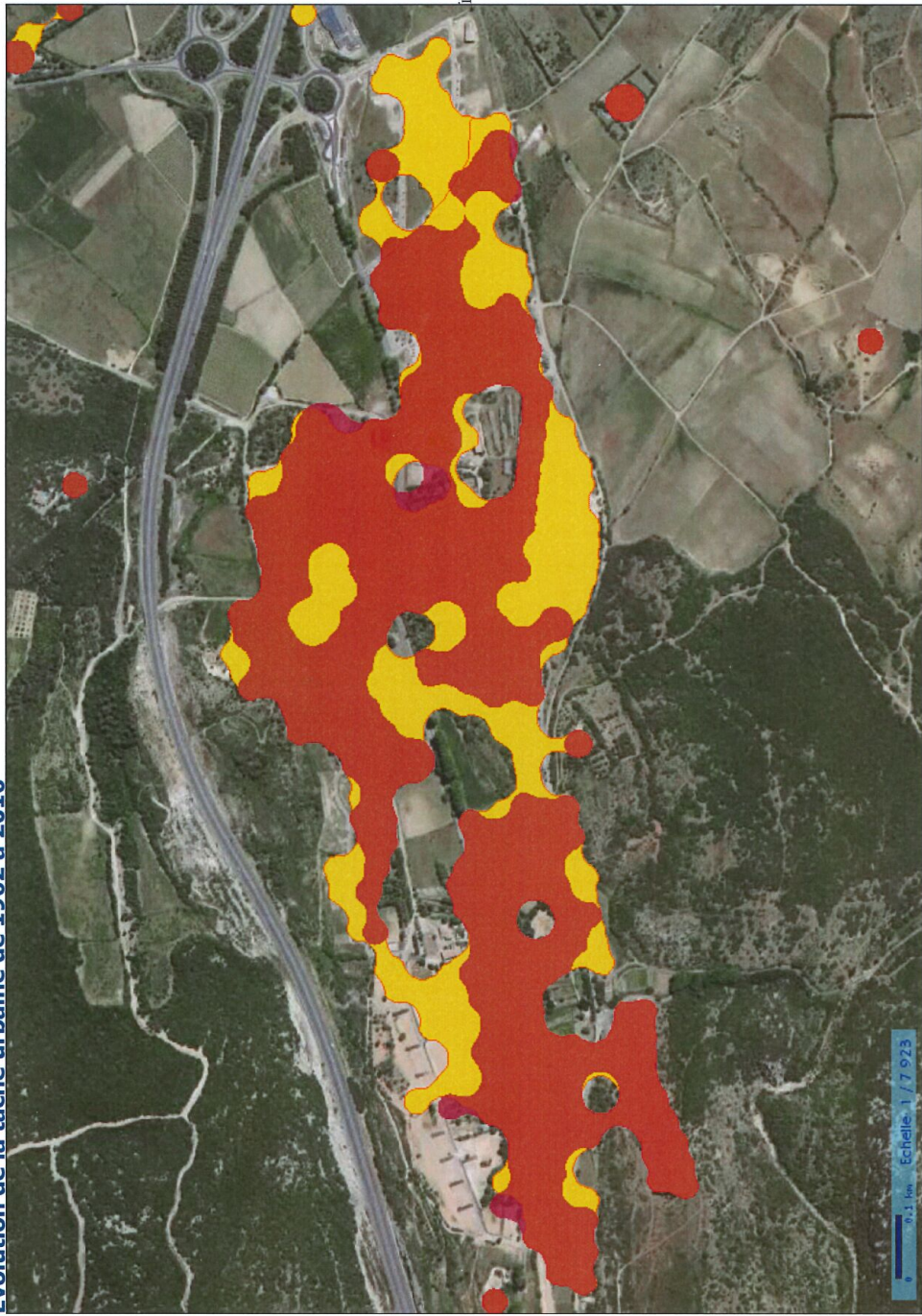


## 7.16. Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Saint-Paul-et-Valmalle

### REPONSES APPORTÉES PAR LA MAIRIE AU PROCÉS VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (version 25 février 2020)

<b>SUR L'AVIS DE LA DDTM34 (AVIS DE SYNTHÈSE)</b>	
<b>Première partie : points essentiels à modifier dans le PLU</b>	
<i>1.1 Sur les perspectives démographiques et les besoins en logements</i>	
1	<p>Calcul de la production de logement</p> <p>Sur ces 4 années (2015-2018) effectivement la dynamique de construction a été importante. Les permis déposés et accordés sont principalement intervenus sur les années 2015/2019/2018. La production de logements qui est intervenue avant le débat du PADD n'a pas d'interférence sur le projet de PLU, sa production de logements et la consommation foncière. Les objectifs chiffrés sont fixés à partir de 2018 : "combien d'habitants nouveaux la commune estime devoir accueillir entre 2018 et fin 2030 et de ce fait, combien de logements elle doit produire. Cependant, pour éviter toute confusion, les mentions relatives aux besoins de logements avant l'année de débat PADD seront supprimées du document (calcul simplifié de l'apport de population annuel divisé par le nombre d'habitants par logements).</p>
2	<p>Chiffres de consommation d'espace et de production de logements</p> <p>Les chiffres seront mis en cohérence</p>
3	<p>Indicateurs de suivis et planification dans le temps</p> <p>La planification dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation n'est pas une obligation à l'intérieur des PLU. La commune a prévu une enveloppe foncière en zone AU qui répond au besoin prévus à échéance 2030. Le conseil municipal ne souhaite pas phaser ses zones AU.</p>
<i>1.2 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i>	
4	<p>Sur la projection démographique</p> <p>L'ensemble des parcelles inscrites en zone UB sont considérées comme consommées. En effet, elles font soit partie de lotissements viabilisés et en cours de commercialisation, soit sont de petites tailles et inscrites à l'intérieur des Parties actuellement urbanisées. Elles ne sont pas relatives à des espaces naturels ou agricole et n'auront jamais la vocation de le redevenir. Les petits secteurs en extension de la tâche urbaine ont été comptés dans la consommation d'espace. D'ailleurs, la quasi totalité des parcelles disponibles (hors celles du lotissement principal en cours de commercialisation et construction) sont inscrites à l'intérieur de la tâche urbaine définie sur le site internet de la DDTM. La carte est jointe en annexe du présent document.</p>
<i>1.3 Consommation d'espace et capacités de densification et de mutation des espaces bâtis</i>	

### Evolution de la tache urbaine de 1962 à 2016



- Contenu de la carte
- Tache Urbaine
  - Tache urbaine de 2003 à 2016
  - TU\_2003\_ha
  - TU\_2016\_ha
  - Référentiel
  - OrthoPhoto\_2015
  - BD Ortho

1/2

1/2

0 0.1 km Echelle : 1 / 7 923

Direction  
Départementale des  
Territoires et de la  
Ruralité  
PRÉFECTURE  
DE L'HÉRAULT

DDTM 34



5	Chiffres sur la consommation d'espace	L'analyse de la consommation d'espace sera mise à jour pour correspondre à la période 2009/2019.
6	Chiffres de la consommation hors habitat	La consommation relative aux activités est nulle, tandis que la consommation prévue pour des équipements publics est de 2500m <sup>2</sup> . Ce chiffre sera précisé dans le PLU.
7	Précision sur les consommations d'espaces	Des précisions seront apportées quant à la consommation d'espace
8	Potentiel de densification	Les estimations de productions de logements potentiels ont été analysées de façon précise et individualisée au regard de la configuration de chaque parcelle. Une simple application d'une densité minimale sur la surface totale donnée à titre indicatif ne peut être une méthode retenue. Elle n'est pas applicable au territoire et ne sera pas appliquée concrètement dans les réalisations. En effet, sur le lotissement nord, la production de logements est d'une unité par parcelle produite : il s'agit du règlement du lotissement. De ce fait, les constructions qui sont réalisées, dans leur taille et leur position sur la parcelle n'intime pas à une augmentation de la densité, même par le futur PLU. En dents creuses, chaque parcelle dispose de configurations différentes. Certaines parcelles de 500 ou 600m <sup>2</sup> ne se pretent pas à la création de 2 logements ; ainsi il n'est pas possible d'appliquer un ratio "type" de densité. Enfin pour Cadenèdes, le secteur a été intégré dans une réflexion d'ensemble à travers la création d'une OAP. La commune s'est fixée pour principe de respecter la densité minimale inscrite dans le PADD à l'échelle des trois projets d'ensemble. Cette densité est respectée : 78 logements à produire sur 4,5 ha de foncier aménageable, soit une densité brute de 17,3 logs/ha
9	Sous-évaluation des logements à produire en densification	Le PLU est un document de planification et non de programmation. Aussi, tout le travail engagé et traduit dans le PLU ne constitue pas à définir "les logements à produire" mais plutôt d'estimer "les logements qui pourraient être produits" et dans quelles conditions de production ils doivent être réalisés (OAP, règlement). Ainsi, la commune estime qu'on pourrait se rapprocher des 100% de densification sur une période d'un peu plus de 2 PLU (envion 20ans).

10	Zoom sur le secteur la Mine	<p>Ce secteur se trouve en dehors des zones à risque d'incendie identifiées par la cartographie ; de plus une bande non urbanisée et qui est à maintenir en milieu ouvert pour la biodiversité est prévue sur le secteur. Celle-ci ferait office de pare feu en cas d'incendie. Concernant la proximité du ruisseau, la présence de ce dernier ne rend pas automatiquement la zone inondable. La topographie est favorablement orientée (ouest --&gt; est) et limite tout risque de forte expansion de crue en cas de débordement. De plus, un recul de précaution est instauré et devra être respecté par l'opération sur ce secteur. En périphérie de la zone AU, des enjeux écologiques forts existent, comme sur l'ensemble du territoire communal. Cependant l'évaluation environnementale démontre qu'il s'agit du choix du moindre impact et que le PLU a travaillé sa séquence ERC pour en arriver à ce choix final. Concernant les enjeux paysagers, ils sont réduits sur ce secteur qui n'est visible d'aucun point du territoire communal en dehors de l'environnement immédiat du site. En matière d'accès, le secteur est desservi par une voie publique en bouclage qui ne génère pas un accès en impasse au site. Il est à noter que ce secteur se positionne sur axe de mobilités douces très favorable pour accéder aux nombreux commerces et services qu'offre la commune voisine (Montarnaud), ainsi que le collège. Les futurs résidents de ce quartier profitent aussi bien des services de Saint-Paul-et-Valmalle que ceux de Montarnaud. L'aire de covoiturage est également très accessible depuis ce futur quartier. Les attaches vélos permettent de se rendre en vélo à son covoiturage en moins de 5 minutes. Enfin, il est important de mentionner que la commune a d'ores et déjà requalifié le chemin du bois d'Arnaud.</p>
11	Secteurs d'équipements et de densification limitée	<p>La mention de l'inconstructibilité au sein des secteurs protégés a été étudiée. Cependant l'objectif de ces protections est principalement de permettre à la commune de disposer d'un outil de suivi et d'éviter les destructions de milieux les plus conséquents. Il ne s'agit pas obligatoirement de sanctuariser ces espaces.</p>
<i>1.4 La constructibilité de la zone Naturelle</i>		
12	Interdire les constructions agricoles en zone N	<p>La possibilité était maintenue car l'activité agricole est présente notamment sous la forme de pâturage avec une activité sur des secteurs boisés qui potentiellement ne sont pas tous détectés et classés en A. Aussi, la commune supprimera les possibilités de construire en zone N.</p>
13	Activités agricoles et leurs prolongement	<p>Les corrections seront apportées sur ce point.</p>
<i>1.5 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers</i>		
14	Inconstructibilité de 100m	<p>La commune ajoutera la mention d'inconstructibilité de 100 mètres dans les articles 4 des zones U et AU</p>

<b>Deuxième partie : points à améliorer dans le PLU</b>	
<i>1-1 Risques inondation et ruissellement</i>	
15	Réglementation par rapport au ruissellement Le PLU prévoit la mise en place d'un coefficient d'espace libre. A la page 27 qui est mentionnée dans l'avis, se trouve bien le tableau avec les coefficients d'imperméabilisation maximum à respecter. Ces règles ont ensuite été traduites au sein du règlement par l'intermédiaire de l'application des dispositions de l'article 7 : emprise au sol des constructions et coefficient d'espace libre.
16	Mesures préventives Les mesures préventives sont relatives aux règles prescrites par l'article 7 et l'article 8
17	Limitation de l'imperméabilisation et rétention L'imperméabilisation des sols est limitée puisqu'un coefficient d'espace libre de 35% minimum est imposé. De plus, la rétention est imposée à tout pétitionnaire par l'intermédiaire de l'application du schéma directeur pluvial sur lequel s'appuie le PLU : taux d'imperméabilisation maximal et ratio de compensation imposé.
18	Recul de constructions de part et d'autre de l'axe des cours d'eau Ces mesures sont inscrites au sein du PLU - La mention "cadastré" sera retirée. La zone tampon pourra être ajoutée à titre informatif sur le plan de zonage.
<i>1-2 Risque feux de forêt</i>	
19	Risque incendie La mention de l'aléa fort sera inscrite de façon plus claire dans les différentes pièces du PLU.
20	Application du principe de prévention Nous intégrerons les dispositions réglementaires demandées par la DDTM : interdiction de toute nouvelle habitation dans la zone exposée à l'aléa moyen à fort.
<i>1-3 Risque de mouvement de terrain</i>	
21	Risque mouvement de terrain Les informations sur ce risque seront renforcées au sein du document final.
<i>1-4 Autres risques</i>	
22	Risque de tempête et risque minier Le PLU intégrera ces deux risques.
<i>3-1 Secteur de la Rouvière</i>	
23	Traitement des enjeux classiques d'une zone bâtie La commune traitera ces problématiques en matière de gestion urbaine . Nous confirmons que ce secteur est entièrement déclassé. Ainsi, il n'y aura plus de nouvel aménagement ou de nouvelle construction sur ce secteur.
<i>3-2 hameau de Valmalle</i>	

24	Terme de pavillonnaire diffus pour le hameau de Valmalle	Le terme et le classement en secteur Pavillonnaire diffus apparaît dans l'analyse paysagère (représentation cartographique et légende), ce qui correspond à une erreur ; aucune analyse n'abonde dans ce sens sur le reste du document. Sur l'analyse urbaine et l'ensemble des justifications, la typologie du bâti est rapportée à un tissu dense, ancien et à forte valeur patrimoniale. Cela sera corrigé dans le document final.  Ce secteur, au regard de ses particularités et contraintes est traité comme une zone naturelle ou agricole. La commune ne souhaite pas voir s'implanter de nouveaux logements sur ce secteur. Le classement en zone N peut être envisagé, mais le caractère de ce secteur ne sera ni naturel, ni agricole. Aussi, au vu du document arrêté et de la réalisation de l'enquête publique, il nous semblerait cohérent de maintenir ce secteur en A.
25	Zonage du hameau	
<b>4 Mobilités</b>		
25	Amélioration des cheminements doux	L'objectif 12 du PADD mentionne deux actions principales : améliorer et sécuriser la desserte des équipements et commerces et prévoir les aménagements dans les nouveaux projets urbains : pour cela le PLU a inscrit un emplacement réservé majeur le long de la route principale de la commune, permettant de communiquer entre les différents quartiers de l'est de la ville et son centre village (mais aussi l'aire de covoiturage) ; le PLU est également très moteur sur les aménagements doux au sein des OAP.
26	Plan de circulation	Le maillage viaire interquartier a été prévu là où il existe un réel besoin de connection routière : entre la rue du Camp d'Ariès et la D619. Pour la voirie secondaire, en fonction de la conception urbaine, l'impasse n'est pas une obligation. Un boudage viaire sur le chemin de Camps d'Ariès peut très bien s'envisager. Ensuite, un maillage routier entre le secteur OAP et le chemin de Maurin n'a aucun sens pour les élus du territoire. De plus, il s'agit du secteur où sera positionné le futur bassin de rétention. Un rebouclage sur la RD est rendu compliqué par la configuration de la parcelle qui s'affine vers l'est ; aussi un carrefour supplémentaire sur la RD n'a pas été jugé pertinent. Un cheminement doux est prévu et est la priorité et le besoin. Les impasses, là où elles sont positionnées, ne posent pas de problématique particulière à terme, ni pour la circulation, ni pour la gestion urbaine, ni pour d'éventuels maillages urbains.
<b>5 Rapport de présentation</b>		
27	Rapport de présentation trop fourni	Le diagnostic, à la fin de chaque chapitre traité, réalise une synthèse des enjeux identifiés sur le territoire. Cela permet au lecteur qui le souhaite de se concentrer sur l'essentiel. De plus, la globalité du diagnostic territorial tient en moins de 75 pages (il s'accorde déjà à ne traiter que les points et sujets majeurs nécessaires à la compréhension et prise de décision sur le PLU), ce qui semble raisonnable pour un document qui traite 8 thématiques d'analyse. Les autres pièces du rapport de présentation sont proportionnées aux enjeux territoriaux (état initial de l'environnement), à la nécessaire justification des choix opérés (partie n°3 justification) et la soumission du dossier à la procédure d'évaluation environnementale (qui a elle seule représente plus de 100 pages). En cas de volonté du commissaire enquêteur, nous pourrions renforcer les synthèses de fin de chapitre.

28	Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD, le règlements, etc.	Ces éléments sont présents au sein du volet "justification" du rapport de présentation en pages 58 à 62.
29	Indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi sur les thématiques demandées sont présents en page 119 de l'évaluation environnementale.
30	Indicateurs de suivi et état zéro	L'état zéro pourra être retravaillé. L'état zéro de suivi de l'objectif chiffré commence au moment du débat du PADD puisque c'est à cette date que les objectifs sont définis (afin de prendre en compte ce qui se passe entre le débat du PADD et l'arrêt). Le diagnostic (consommation d'espace et analyse des capacités de densification) s'arrête en date du débat du PADD puisqu'il a été remis à jour pour cette occasion.
31	Analyse de la compatibilité avec les documents supérieurs	Cette analyse est menée au sein de l'évaluation environnementale pour les documents de planification ayant la plus forte interférence avec les enjeux environnementaux. : "Articulation avec les autres plans, schémas, programmes ou documents de planification". Le SDAGE est par exemple traité en page 6. Nous retrouvons également une analyse des documents cadres au sein du diagnostic du rapport de présentation (pièce n° 1) à partir de la page 6. Un regroupement de ces analyses pourra être réalisé si cela permet de simplifier la lecture des documents. A noter que le PLU doit "prendre en compte" le SRADDET mais ne doit pas être "compatible" avec ce dernier. Il faut donc garantir la bonne prise en compte de ses orientations.
<b>6.1 Principes d'économie d'espace et réponse urbaine cohérente au besoin de production de logement</b>		
32	Permettre réglementaire le comblement des dents creuse	Rien ne s'oppose (bien au contraire) à ce que les propriétaires de parcelles constructibles puissent combler ces dents creuses. Le fait que le comblement des dents creuses prenne du temps n'est pas lié à la présence ou non d'une offre alternative. Cela provient de l'histoire personnelle de chaque propriétaire dans sa volonté de construire ou vendre le terrain. La commune, par la politique de réduction progressive du foncier à urbaniser va tendre vers une limitation de l'offre immobilière. Elle programme un comblement total des dents creuses sur 2 PLU environ. En fonction du suivi des objectifs dans le temps, elle avisera sur la politique souhaitée (à terme, ne plus proposer d'opération d'ensemble ? Instaurer une taxe sur le foncier constructible non bâti ?). A ce stade, ces actions ne sont pas engagées.
33	Objectif 8 du PADD	Cet objectif est principalement traduit par le travail sur l'OAP centrale. Sur la zone UB, dans des pratiques d'urbanisation plus individuelles, il n'est pas attendu de forme urbaine mitoyenne. Concernant l'analyse inscrite dans l'avis "le projet présenté s'oriente quasi-exclusivement vers des formes pavillonnaires peu denses", la commune tient à répondre qu'elle a inscrit une densité minimale bien supérieure à ce qui s'est fait récemment sur le territoire communal et notamment dans les opérations d'ensemble. La commune souhaite s'engager sur des efforts d'économie d'espace et de densité (démarche appréciée par les avis PPA de la CCVH, de la Chambre d'agriculture, le département ou encore la CDPENAF), mais ne souhaite pas rompre avec l'harmonie d'ensemble du village.

6.2 Règlement	
34	<p>Constructibilité de la zone N au regard des enjeux de risques et écologiques</p> <p>Ces points ont été abordés préalablement. La constructibilité au sein de la zone N sera revue.</p>
35	<p>Rédaction réglementaire pour les activités supports aux exploitations agricoles</p> <p>La rédaction sera reprise dans le sens demandé par la DDTM.</p>
36	<p>Extension des constructions existantes en zone A</p> <p>La commune a du mal à appréhender la demande. A noter que le règlement impose une position contiguë à la construction existante, ce qui garantit un impact minimisé sur l'activité agricole et sur les paysages. Ensuite l'extension est limitée à 20% de la SDP existante (il faut que la construction ait une existence légale et que cette dernière soit un logement). Ainsi, les constructions illégales et cabanons ne sont pas considérés comme des logements. Et pour des constructions ayant une existence légale et étant des logements inférieurs à 60m<sup>2</sup>, ces dernières ne disposent que d'une très faible marge de manoeuvre d'extension (12m<sup>2</sup> maximum par exemple pour le cas cité). La présence d'habitations en zone A ou N du territoire est extrêmement mineure. De plus les extensions étant limitées (20% de l'existant et/ou 50m<sup>2</sup> de SDP maximum), aucune incidence sur une exploitation ne peut s'envisager.</p>
37	<p>Classement en zone A</p> <p>Les prescriptions instaurées au titre de l'article L151-23 ne sont pas exclusivement relatives à des éléments boisés. Ces protections ont été demandées par le cabinet écotone dans le cadre de l'évaluation environnementale afin de protéger l'ensemble des secteurs à enjeux fort et très fort d'un point de vue écologique. Ensuite concernant le classement en zone A, si la zone A couvre un espace boisé du territoire, c'est que la chambre d'agriculture par son travail d'identification des espaces exploités a cartographié ces parcelles comme étant productives pour un exploitant (principalement des bois utiles aux parcours des élevages).</p>
6.3 Protection des éléments, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturels, historiques, architecturaux ou écologiques au titre des articles L151-19 et L151-23	
38	<p>Prescriptions réglementaires associées à ces protections</p> <p>La commune ne comprend pas la remarque sur l'absence de réglementation associée. En effet, la réglementation applicable à l'intérieur des secteurs protégés est inscrite dans le règlement des zones concernées et rappelée dans la notice spécifique à ce sujet (interdiction d'abattage sauf demande expresse à la mairie par déclaration préalable et en cas d'acceptation, compensation obligatoire adaptée en fonction d'un enjeu paysager ou écologique)</p>

39	Éléments spécifiques non protégés	Les alignements sur la RD619, le plan a identifié les alignements principaux les mieux préservés. Un complément pourra être apporté le cas échéant. Sur le boisement central, ce foncier est de maîtrise communale. Cette situation garantit la maîtrise du maintien en l'état du secteur. Enfin, le muret a été protégé par une mention spécifique au sein de l'OAP.
40	Réglementation de la zone Humide	Le règlement sur la zone humide sera renforcé.
41	Protection effective des éléments	Les règles édictées permettent des protections effectives : obligation de maintenir les arbres en l'état et les espaces libre en l'état. En cas d'obtention d'une dérogation après dépôt en mairie d'une DP, des mesures de compensation sont imposées. En matière de replantation, une palette végétale a été inscrite en annexe du règlement.
<b>6.4 Rédaction réglementaire</b>		
42	Justification des règles	Un chapitre est dédié à la justification des règles édictées.
43	Division parcellaire soumis à déclaration préalable	La référence au code de la construction sera supprimée.
<b>6.5 Règlement graphique</b>		
44	Traitement minimaliste du découpage des zones	Les zones ont été découpées en fonction du besoin ou non de dissocier des applications réglementaires. La commune n'a pas considéré nécessaire de complexifier encore plus le document (déjà que ce dernier est semble-t-il jugé trop complexe) en découpant de multiples sous-zonages. Le tissu pavillonnaire de la zone UB est assez homogène et aucun élément réglementaire particulier ne nécessite des applications diverses. En centre-ville, la bâti vigneron est homogène et il n'y a pas de noyau médiéval nécessitant des règles spécifiques. Un sous zonage est travaillé pour le hameau de Valmalle afin de garantir le maintien de la qualité patrimoniale de ce secteur.
45	Prescriptions acoustiques	Nous les ferons apparaître sur le document graphique - il s'agit d'une couche à classer dans la catégorie "information" pour la norme CNIG. Après vérification, la commune dispose bien du tracé en format SIG ce qui facilite son intégration.
<b>7. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>		

46	Position des OAP	Cette position est relative à la structuration des documents de PLU demandé par le standard CNIG
47	La notion de compatibilité	Elle sera supprimée du document
48	La densité au sein des OAP	La densité prévue sur la commune est importante par rapport aux pratiques locales. La commune n'envisage pas d'augmenter la densité à 20 logs/ha.
<b>8. Servitudes et annexes</b>		
49	Servitudes	La liste des servitudes et la présence des arrêtés et décrets sera vérifiée et complétée le cas échéant
50	Annexes obligatoires	Si des annexes sont manquantes, elles seront ajoutées. Nous allons étudier les pièces manquantes.
<b>AVIS MRAE</b>		
1	Résumé non technique	Les cartes de PADD seront ajoutées au sein du résumé non technique. De plus, la pièce sera identifiée en tant que telle pour une plus grande visibilité.
2	Règlement et zonage des zones N et A	Le règlement et le zonage seront retravaillés afin d'améliorer la préservation de l'environnement, dans le sens de ce que demande la MRAE.
3	Ressource en eau	La commune va se rapprocher du gestionnaire afin de disposer de précisions quant à l'adéquation besoin/ressource sur la période de pointe.
<b>AVIS CA43</b>		
1	Les EBC	Le classement en EBC ne sera pas incompatible avec les activités de pâturage présentes sur la commune
2	Centrale photovoltaïque	La commune confirme que la règlement interdit les centrales photovoltaïques, au sein de l'article 2 des zones A et N : "Les installations techniques et industrielles des administrations publiques et assimilés destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites, sauf si elles s'implantent sur des terrains déjà artificialisés ou pollués ou sur des constructions existantes hors d'une zone sensible."
<b>CD34</b>		
1	réglementation pour les zones humides, berges des cours d'eau et ripisylves	La réglementation pour ces secteurs sera précisée et renforcée.
2	Ressource en eau	Le PGRI sera cité et l'analyse de l'adéquation besoin/ressource renforcée.



3	Le Coulazou	Les données seront actualisées
5	Dispositifs Enr	La commune va étudier les possibilités d'adaptation réglementaire pour les dispositifs en toiture.
<b>ARS</b>		
1	Syndicat Mixte	La mention au Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement du Pic Saint-Loup sera supprimée.
2	Ressource en eau	Le besoin en période de pointe sera précisé dans les différentes pièces du PLU traitant le sujet.
<b>SCOT / CNPF / UDAP / INAO / communes voisines</b>		
Avis favorables avec absence de remarques à prendre en compte.		

RÉPONSE DE LA COMMUNE	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
PUBLIC CONCERNÉ	
A	<p>Il est rappelé que tout propriétaire d'un fossé doit le maintenir en bon état de fonctionnement afin de lui permettre d'assurer l'écoulement des eaux.</p> <p>Un paragraphe dédié à l'entretien des fossés sera ajouté au zonage d'assainissement pluvial, paragraphe II-5-1.</p> <p>Le corps de texte du PLU (Dispositions générales) rappellera les conditions de raccord du réseau d'assainissement pluvial.</p> <p><b>Pièce n°2 (note de présentation), paragraphe V sur les caractéristiques principales du projet :</b> Dans le cadre d'opération d'ensemble, les ouvrages de rétention devront être mutualisés afin de garantir leur pérennité. Cette précision sera apportée au paragraphe V de la note de présentation ainsi qu'au paragraphe II-7-1 du zonage d'assainissement pluvial.</p>
B	<p><b>Pièce n°5 (zonage d'assainissement pluvial), paragraphe II-4 :</b> des corrections vont être apportées au paragraphe mentionné :</p> <p>"Les corridors d'écoulement constituent des zones d'écoulement préférentiel en période de pluie intense sur lesquels l'urbanisation est à encadrer. Ces corridors sont repérés dans la cartographie du présent SDAP par des zones non aedificandi.</p> <p>Une bande « non aedificandi » de 10 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau présent sur le Secteur 1 « Camp d'Ariès – Laziols » et du fossé amont « Camp d'Ariès » a été définie.</p> <p>Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il est prescrit d'y encadrer l'urbanisation et d'imposer aux aménageurs plusieurs règles en termes de constructibilité et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de construction avec sous-sol,</li> <li>- Création de muret, autorisé mais uniquement dans le sens de la pente,</li> <li>- Les clôtures seront légères à mailles larges,</li> <li>- Les piscines seront réalisées au niveau du terrain naturel.</li> </ul> <p>Cette bande non constructible pourra être réduite/affinée sur la base d'un relevé topographique et d'une modélisation hydraulique dynamique réalisée par le pétitionnaire."</p> <p>M. NORMAND, Mme CHAMPEROUX et Melle NORMAND</p> <p>En l'absence de levé topographique (parcelles privées) et d'une modélisation, la commune a instauré, par principe de précaution, cette bande non aedificandi, afin de ne pas implanter de nouveaux enjeux le long de ces axes.</p>

	<p><b>Pièce n°5 (zonage d'assainissement pluvial), paragraphe II-8-3</b> : des corrections vont être apportées au paragraphe mentionné :</p> <p>"Le service gestionnaire, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un volume de stockage, calculé sur la base de la surface imperméabilisée, sans maintien du droit d'eau, auquel est affecté un ratio de compensation spécifique défini en fonction de l'emprise foncière du projet.</li> </ul> <p>(...)"</p>
	<p><b>Pièce n°5 (zonage d'assainissement pluvial), paragraphe II-8-4</b> : comme indiqué en dernière ligne du tableau, les projets soumis à Dossier Loi sur l'Eau devront respecter la doctrine de la MISE de l'Hérault.</p> <p><b>Pièce n°1.3 (justification des choix retenus), paragraphe 4.4 sur les servitudes</b> : afin de régler le problème de débordement du fossé actuel, la commune envisage d'améliorer son fonctionnement hydraulique. Pour participer à cette action, des emplacements réservés ont été instaurés.</p> <p><b>Pièce n°1.4 (évaluation environnementale)</b> : le rôle du bassin de rétention est de gérer le ruissellement pluvial induit par l'urbanisation de la zone. Le schéma directeur et le PLU impose une gestion pluviale, qui se fera, pour cette opération d'ensemble, à l'échelle de l'opération (bassin de rétention mutualisé).</p> <p><b>Pièce n°5</b> : le bassin de rétention imposé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera un "équipement propre" à l'opération d'aménagement de ce secteur. Il ne s'agit pas d'un équipement public et la commune n'a pas la nécessité/ni la responsabilité d'engager une maîtrise foncière de cet emplacement. Aussi, l'outil juridique "emplacement réservé" n'est pas adapté à ce contexte. Le fonctionnement hydraulique de la commune a été étudié par des ingénieurs spécialisés. Le PLU est venu retranscrire les orientations données par le schéma directeur pluvial.</p>
C	<p>La commune ne prévoit pas d'interventions sur le réseau pluvial au niveau des parcelles mentionnées (A194 et A478). Par ailleurs la commune signale ne pas avoir eu connaissance de sinistres déclarés auprès d'assurance.</p> <p>Il est rappelé que le lotissement "Les Vignes Vieilles" a fait l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau porté par le groupe immobilier RAMBIER et réalisé par le bureau d'études SERI.</p> <p>Dans le cadre de ce lotissement, un réseau pluvial a été réalisé afin de diriger les eaux pluviales vers des bassins de rétention.</p>
D	<p>La topographie naturelle du site peut engendrer des ruissellements en provenance des fonds supérieurs. Dans cette configuration, l'article 640 issu du Code Civil s'applique :</p> <p>" Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.</p> <p>Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.</p> <p>Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."</p>
E	<p>Il est rappelé qu'en l'absence de levé topographique (parcelles privées) et d'une modélisation, la commune a instauré, par principe de précaution, cette bande non aedificandi, afin de ne pas implanter de nouveaux enjeux le long de ces axes.</p> <p>Cette bande non constructible pourra être réduite/affinée sur la base d'un relevé topographique et d'une modélisation hydraulique dynamique réalisée par le pétitionnaire.</p>

		<p>Afin de régler le problème de débordement du fossé actuel, la commune envisage d'améliorer son fonctionnement hydraulique. Pour participer à cette action, des emplacements réservés ont été instaurés.</p>
F	Mme BILLUART	<p>Les parcelles B508 et B691 sont effectivement couvertes en totalité pour la seconde et en très faible partie pour la première d'un élément de protection établi au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La protection est prévue au regard d'un enjeu écologique de trame verte urbaine. Comme le précise la règle établie, une demande d'abattage d'arbre peut être formulée à la mairie. Si celle-ci est acceptée, une compensation de replantation est à prévoir. L'ensemble des règles applicables au sein de ce zonage de protection se retrouve dans la notice rédigée spécifiquement à cet effet (pièce 3.2 du PLU), au sein même du règlement du PLU, ainsi que dans les justifications du rapport de présentation (pièce n°1.3). Les enjeux écologiques majeurs présents sur le territoire communal (confère analyse de l'évaluation environnementale) et la présence d'espèces protégées par les directives européennes rendent nécessaire et obligatoire la mise en place de mesures de protection de certains espaces boisés présents au sein du tissu urbanisé, afin de permettre la préservation des corridors de déplacement de ces espèces ; sans compter que les arbres eux même sont très anciens et revêtent des enjeux paysagers et écologiques majeurs pour le bien commun. L'abatage total des arbres présents sur la parcelle B691 viendrait couper et donc supprimer le corridor écologique. Cela n'est absolument pas envisageable. La suppression de quelques sujets permettant de créer la piscine et la terrasse ne semble absolument pas contradictoire avec l'objectif que se fixe le PLU.</p>
G	M. GENIEYS	<p>le secteur La Mine où l'urbanisation est envisagée ne dispose pas d'un couvert boisé. Dans l'environnement proche, à noter que les parcelles A308/A314/A875 et A874 ont été entièrement déclassées de la zone à urbaniser, au regard de ces mêmes enjeux écologiques, alors même que ces terrains étaient constructibles à l'ancien POS. En matière de politique de densification, il est nécessaire de trouver l'équilibre entre l'urbanisation du tissu et le maintien des boisements et espaces à enjeux écologiques. Le cas contraire, la destruction de la biodiversité générerait un avis défavorable sur le PLU de la part de l'Autorité Environnementale de Région. Les parcelles voisines les moins denses et disposant d'un couvert végétal ont également été protégées pour partie. Celles boisées mais ne disposant que de peu d'espace libre n'encourent pas de risque d'urbanisation forte. Il faut également noter que certains secteurs boisés de la parcelle n'ont pas été inscrits dans le périmètre de la protection afin de laisser une certaine latitude et souplesse dans l'utilisation de la parcelle. Sur l'ensemble, il reste plus de 2800m<sup>2</sup> de parcelle non couverts par un élément de protection. Il semblerait que cela soit amplement suffisant pour construire quelques logements supplémentaires sur la parcelle.</p>
H	M. PRODHOMME	<p>Le secteur s'inscrit bien dans un corridor et une continuité qui part de la zone agricole, longe la route départementale, puis descend par une trame verte très épaisse en direction du sud et la zone Natura 2000. Concernant la remarque sur la plantation de la végétation, celle-ci est à nuancer au regard de l'analyse de la photographie aérienne historique ci-jointe datant des années 50/60. Enfin, la configuration de la parcelle permet aisément de détacher deux lots de plus de 500m<sup>2</sup>, pouvant accueillir deux maisons par exemple.</p>

I	Mme SANTORO	<p>Le secteur des anciens poulliers n'a pas été intégré à l'OAP car la configuration parcellaire aurait rendu très compliqué voir impossible le montage d'une opération d'aménagement d'ensemble (capacité de desserte et maillage de ces parcelles depuis le sud). Cependant, les parcelles mentionnées sont en zone UB, constructible pour de l'habitation. Aussi, une démolition reconstruction sera tout à fait possible sur ce secteur. D'éventuelles constructions sur les parcelles B697 et B698 pourront être desservies par la zone UE.</p>
J	Mme PEREZ	<p>En premier point, il faut noter que le PLU n'a pas la capacité juridique de diviser une propriété foncière. La parcelle B758 reste au cadastre d'un seul tenant. Le PLU dispose par contre de la capacité de réglementer différemment plusieurs parties d'une même parcelle. Cette grande parcelle, accolée à d'autres parcelles disponibles et mutables génère une emprise foncière de grande envergure. La nécessité de travailler un projet cohérent, équipé, qui respecte une certaine densité (pour limiter la consommation d'espace), a orienté la commune à prévoir un projet d'aménagement d'ensemble sur cette zone. Des équipements devront être réalisés pour garantir le bon fonctionnement du secteur et ne pas reproduire les erreurs du passé, qui sont aujourd'hui reprochées à la mairie par la population (problème de circulation, problème hydraulique).</p>
K	Mme PEREZ	<p>L'ensemble foncier concerné par l'OAP Cadenèdes est conséquent et représente un potentiel foncier majeur, au cœur du tissu urbain. Afin de respecter les dispositions législatives en vigueur (réduction de la consommation d'espace, réduction de l'artificialisation, densification), le droit applicable oblige la commune à imposer une densité minimale de construction. Cela se traduit par une disposition inscrite au sein de l'OAP à respecter. L'utilisation du terme d'expropriation est inappropriée. Le fondement même d'un PLU est de réglementer l'utilisation des sols, dans la recherche de l'intérêt général et dans le respect des lois en vigueur. Nous entendons la remarque et la volonté des propriétaires. Cependant, si l'on analyse les demandes de Mesdames Perez et leur volonté de découper et vendre 1 terrain sur la parcelle B758 (pour construire une maison) et la volonté sur la parcelle B677 de construire un logement et un local d'activité, cela représente 2 logements sur une emprise foncière globale d'environ 5500m<sup>2</sup>, soit une densité d'environ 4 logements à l'hectare. Cette politique ne peut être mise en place et réalisée dans le cadre législatif actuel. A noter que l'implantation de l'activité vétérinaire peut tout à fait se faire, de même que les logements souhaités, mais tout en respectant des règles d'urbanisme édictées (principes de l'OAP). La création d'un nouveau maillage de circulation a justement pour objectif d'améliorer le fonctionnement existant, mais surtout de ne pas l'aggraver (avec de nouvelles constructions individuelles sans projet d'ensemble).</p>

L	M. PEYRE	C'est le cas. La partie libre de la parcelle A478 est en zone UB. Les bâtiments aujourd'hui occupés par de l'activité sont classés en UE comme l'ensemble des bâtiments d'activités de la commune.
M	M. SIBEROL	L'habitation existante sera rattachée à la zone Ub du PLU
N	Mmes BAREL ET ROURA	Ces parcelles s'inscrivent dans le compartiment agricole de l'ouest du village. De plus, il y a la volonté de stopper le développement de l'urbanisation le long des principaux axes routiers (enjeux de nuisance sonore, santé publique et impact paysager).
O	Mme RAMBIER	Cette parcelle s'inscrit dans le compartiment agricole de l'ouest du village. De plus, il y a la volonté de stopper le développement de l'urbanisation le long des principaux axes routiers (enjeux de nuisance sonore, santé publique et impact paysager).
P	M. GUILLOUX	La parcelle A1255 constitue une extension d'urbanisation. L'extension d'urbanisation a dû être limitée au besoin identifié par les objectifs chiffrés. Cela a nécessité pour la commune de réaliser des arbitrages. Les différents secteurs potentiels ont fait l'objet d'analyse et les secteurs les plus cohérents et les moins impactants ont été retenus (démonstration traduite au sein de l'Evaluation Environnementale, pièce n°1.4 à partir de la page 21.

Q	M <sup>e</sup> HEMEURY	<p>Le secteur de La Rouvière est classé en zone N. En effet, le développement cet ancien lotissement autorisé à l'Association Foncière Libre de La Rouvière en 2008 ne répond plus aux objectifs du PADD de Saint-Paul-et-Valmalle, notamment au regard des objectifs de protections des espaces naturels et des paysages (secteur sensible pour la faune et la flore (zones Natura 2000, Plan national d'action, ZNIEFF...)), de limitation de la consommation foncière, de prévention des risques (risques incendie et inondation). Le reclassement de La Rouvière en zone N s'appuie également sur les orientations et objectifs du PADD en faveur d'une urbanisation compacte du village, d'une maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.</p>
R	M et Mme LOLLIOZ	<p>Ce classement en N tient également compte des capacités d'accès au site qui sont limitées voire impossible en période de forte pluie (crue du Coulazou barrant la route d'accès à La Rouvière et au hameau de Valmalle) mais aussi au faible taux d'équipement dans la zone. En effet, ce secteur se situe en zone d'assainissement individuel, une augmentation de la population générerait des effluents supplémentaires à traiter et qui pourrait avoir un impact négatif sur les sols (pollution notamment).</p> <p>De plus, l'autorisation d'urbanisme de ce lotissement a été délivrée sur une réglementation de « résidences secondaires » que le PLU n'est pas en mesure d'encadrer. Ainsi, le maintien de ce secteur en zone constructible U, AU ou STECAL aurait conduit à autoriser des logements (même principaux) dans un secteur à forts enjeux écologiques et présentant de nombreux risques et contraintes pour leur occupant.</p>
O	M et Mme LANSON	<p>Qui plus est, l'installation de population dans ce secteur ne permet d'atteindre les objectifs de densité et de développement des mobilités douces et alternatives du PADD en plus de conduire à une extension d'urbanisation hors de la silhouette compacte du village existant. En matière de risque, il est important de rappeler que ce secteur est cartographié en aléa risque fort et que la DDTM demande d'interdire toute construction exposant la population au sein de ces secteurs. Au regard de ces arguments, le reclassement en zone N du secteur de La Rouvière est pleinement justifié.</p>

P	Mme BESNARD	<p>Réglementairement, rien n'impose de prioriser l'urbanisation d'une zone par rapport à l'autre. La phrase dans les OAP indiquant une préférence de la commune sera supprimée au vu de son manque de clarté et de la non nécessité de phaser les zones 1-AU compte tenu que les ouvertures à l'urbanisation correspondent strictement aux besoins du projet du PADD. La commune ne décidera absolument pas de qui aménagera les zones. Il ne s'agit pas d'opérations publiques. Chaque propriétaire peut réaliser l'opération lui-même ou la faire réaliser par l'opérateur de son choix (et donc les entreprises de son choix le cas échéant).</p> <p>Concernant l'intervention de la commune sur le stationnement des quartiers existants, il est à noter que cette politique n'est pas inhérente au PLU. La commune dispose de toute la latitude pour intervenir sur le domaine public (aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire pour requalifier un trottoir ou créer une zone piétonne par exemple). Ensuite, dans les secteurs en développement (couverts par les OAP), la commune a prévu des prescriptions de maillage doux, de sécurisation de carrefours, de création d'aires de stationnement ; les pétitionnaires des autorisations d'urbanisme auront l'obligation de respecter les règles édictées. Certains emplacements réservés ont d'ailleurs également été positionnés dans l'objectif d'amélioration des cheminements doux. Le PLU n'a pas vocation à statuer sur le passage d'engins motorisés ni en milieu urbain, ni en milieu naturel.</p> <p>Le PLU est effectivement en capacité de fixer des normes de performance énergétique supérieure à la législation en vigueur. Cependant, il est important de préciser que la Réglementation Thermique 2020 (RT 2020) va entrer en application pour toute construction neuve à partir du 1er janvier 2021. Cette réglementation va imposer que les constructions respectent des performances énergétiques très poussées : produire a minima autant d'énergie que ce que le logement consomme ; on parle de BEPOS : bâtiment à énergie positive. Il n'est pas crédible d'imaginer imposer des performances environnementales supérieures aux normes à venir. Concernant le bâti ancien, la commune ne peut pas imposer aux propriétaires d'améliorer la performance énergétique de leur bâtiment.</p>
---	-------------	--