

Philippe NUCHO

Le Préfet,  
Pour le Préfet, par délégation  
Le Sous-Préfet

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

Compte tenu de l'ensemble des observations formulées dans le présent avis, j'émet un avis favorable sous réserve de modification des points de la partie 1 sur le projet de PLU arrêté de votre commune.

- la première partie synthétise l'ensemble des points que je vous demande de modifier pour que le projet communal soit parfaitement conforme et réglementaire ;
  - la seconde partie liste l'ensemble des autres points qu'il convient d'améliorer
  - la troisième partie reprend une série de conseils visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en œuvre.
- Les observations sur ce projet de PLU vous sont présentées en 2 parties :

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2016 et notifié à mes services le 29 septembre 2016.

AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT

LR/AR : 1A124 869 5304 6

Le Préfet de l'Hérault  
à  
Monsieur le Maire  
8, place Louis Aragon  
34110 MIRÉVAL

Affaire suivie par : Julien CHAULET  
Mail : julien.chaulet@herault.gouv.fr  
Tel : 04 34 46 60 84

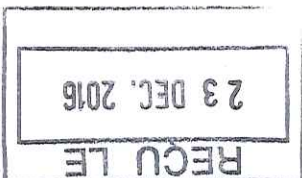
Direction départementale  
des territoires et de la mer  
Service aménagement du territoire Est et Nord  
Unité aménagement et planification

Montpellier, le 19 DEC. 2016

PREFET DE L'HERAULT



Maire  
DES  
7-8-



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

**Sur la loi Littoral et le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Bassin de Thau**

La commune de Mireval est une commune soumise aux dispositions de la loi Littoral. Le SCOT du Bassin de Thau, approuvé en février 2014, a donné une lecture desdites dispositions au sein de son document d'orientations et d'objectifs (DOO), avec lequel le PLU doit être compatible.

Le projet arrêté de PLU me semble incompatible avec les dispositions de la loi Littoral et celles du SCOT sur quelques points.

**1 : Sur le zonage**

- Le plan de zonage doit faire clairement apparaître la bande des 100 mètres.

- Trois parcelles situées à l'Est du ruisseau de Font Sorbière ont fait l'objet d'un classement en zone UC. Le ruisseau de Font Sorbière constitue une limite naturelle à la zone agglomérée de Mireval, et crée une discontinuité de l'urbanisation. De plus, ces parcelles n'ont pas identifiées au SCOT comme faisant partie de l'agglomération de Mireval. Par ailleurs, des contradictions apparaissent sur deux cartographies relatives à l'assainissement de ces parcelles : il semblerait qu'elles soient situées en secteur d'assainissement non collectif. Je vous demande donc de retirer ces trois parcelles de la zone UC, et d'opter pour un classement en zone agricole.

- Un secteur Ae a été délimité au sud de la voie ferrée. Ce secteur est situé dans sa totalité en espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral et ne peut donc, à ce titre, recevoir aucune nouvelle construction. Or, le règlement du PLU autorise, sous conditions, de nouvelles constructions dans le secteur Ae. De plus, la quasi totalité de ce secteur est situé en zone inondable. Afin d'éviter toute confusion, il conviendrait de modifier le classement de ce secteur, par exemple en Ap.

**2 : Sur le règlement de la zone agricole**

- Des contradictions apparaissent entre le caractère général de la zone et les articles 1 et 2 du règlement : le caractère général, ainsi qu'il est également indiqué dans le rapport de présentation, semble autoriser des constructions nouvelles, alors que les articles 1 et 2 limitent ces possibilités de constructions. Il conviendra de recourir à la fois le rapport de présentation et le caractère général de la zone A.

De plus, l'article 1 mériterait d'être complété : il ne traite que des constructions nouvelles, et doit préciser les règles concernant les constructions existantes, et notamment le changement de destination. A titre d'exemple : l'article 1 indique que les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier sont interdites exceptées celles autorisées à l'article 2 ; or l'article 2 n'autorise que le changement de destination sur un bâtiment.

- Le règlement de la zone agricole A (secteurs Au et Ae) autorise les extensions des bâtiments agricoles dans la limite de 30 %. Ce seul pourcentage, déjà trop important, ne permet pas de s'assurer que les extensions projetées ne seront pas constitutives d'extensions de l'urbanisation. Dans la mesure où la zone agricole A (excepté le secteur Ap) est en discontinuité de l'agglomération de Mireval, les extensions des constructions existantes, même agricoles, doivent être très limitées, à la fois en pourcentage de la surface existante et en surface brute, par exemple 10 % limité à 50 m<sup>2</sup> maximum.

### 3 : Sur le règlement de la zone naturelle

La rédaction de l'article 1 doit être revue : en effet, elle laisse supposer que de nouvelles constructions à destination d'habitat, de bureaux, de commerces, d'industrie et d'artisanat peuvent être autorisées dans certains secteurs. Or : aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée, car elle serait constitutive d'une extension de l'urbanisation, ce qui est impossible, l'ensemble de la zone N étant en discontinuité de l'agglomération de Miraval.

### Secteurs Na et Nab du circuit Goodyear

Le caractère général de la zone affiche que le secteur Nab est susceptible d'accueillir de nouvelles constructions liées au fonctionnement du circuit. Ce secteur étant situé en discontinuité de l'agglomération de Miraval, aucune nouvelle construction ne peut y être autorisée.

De plus, l'article 2 autorise les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % de l'existant : cette disposition ne permet pas de s'assurer que l'extension ne sera pas constitutive d'une extension de l'urbanisation. L'extension doit donc être plafonnée également en terme de surface, avec un maximum admissible de 50 m<sup>2</sup>.

Il convient également d'être particulièrement vigilant sur ce secteur situé en périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.

### Secteur Nb des Hauts de Miraval

L'article 2 du règlement autorise les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % de l'existant : cette disposition ne permet pas de s'assurer que l'extension ne sera pas constitutive d'une extension de l'urbanisation. L'extension doit donc être plafonnée également en terme de surface, avec un maximum admissible de 50 m<sup>2</sup>.

### Secteurs Ner

L'article 2 du règlement autorise les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières. Il conviendra de préciser qu'à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol de ces aménagements ne devront pas excéder une surface de 50 m<sup>2</sup>, conformément à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

**Deuxième partie : points à améliorer dans le PLU**

**1 – Sur le logement, et en particulier le logement locatif social**

La commune de Mireval atteint 3289 habitants en 2013. Elle n'est donc aujourd'hui pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Elle dispose de 40 logements locatifs sociaux (LLS) pour 1316 résidences principales, ce qui représente un taux d'équipement de 3,04 %.

Le projet de PLU prévoit environ 3500 habitants à échéance du PLU en 2030, soit un taux de croissance annuel d'environ 0,3 %, taux cohérent et comparable aux tendances observées sur les dernières années.

Ainsi, il se pourrait que la commune soit soumise à l'article 55 de la SRU avant l'échéance du PLU.

Dans les zones à vocation d'habitat, le règlement impose, pour toute opération de plus de 800 m<sup>2</sup> ou 12 logements, la réalisation d'un minimum de 30 % de LLS. Toutefois, la mise en œuvre de cette disposition paraît difficile dans un secteur déjà fortement urbanisé et où les opérations de cette envergure seront probablement rares. Une réflexion sur la redéfinition de cette disposition pourrait être menée.

En outre, un relèvement du taux de 30 % sur le secteur de l'actuelle maison de retraite devrait être envisagé, afin de permettre la production de LLS définie par le programme local de l'habitat (PLH) du bassin de Thau.

Par ailleurs, une modification du SCOT de Thau est en cours. Celle-ci prévoit d'assujettir les communes dont la population est comprise entre 3000 et 3500 habitants à une obligation de disposer de 15 % de LLS à échéance du SCOT (2030). Il conviendrait donc d'anticiper dès à présent cette disposition de façon à assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT dès son approbation.

**2 – Sur la forêt et les obligations légales de débroussaillage**

**2 – 1 : Sur la forêt communale**

Une partie de la forêt communale n'a pas été classée en espaces boisés classés (EBC) au lieu-dit « Font Sorbière ». Il conviendra de compléter le classement en EBC afin que la totalité du périmètre de la forêt communale soit couvert.

**2 – 2 : Sur les obligations légales de débroussaillage (OLD)**

Il conviendra de compléter la carte des OLD avec la liste des parcelles concernées.

**3 – Sur l'alimentation en eau potable**

Le projet de PLU prévoit environ 3500 habitants à échéance du PLU en 2030, soit environ 200 habitants supplémentaires. Par ailleurs, il n'y a aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation proposée dans le cadre du PLU. Le PADD évoque la possibilité, à terme, d'urbaniser la frange Est de la partie urbanisée, en compatibilité avec le SCOT du Bassin de Thau.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable étant en cours de validation, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur la délivrance des permis de construire qui pourraient être déposés après l'approbation du PLU. De plus, l'urbanisation nouvelle envisagée à l'Est ne pourra être réalisée qu'après validation du schéma.

- Les plans de zonage font apparaître les zones inondables, mais avec une seule trame de couleur (bleue) : il conviendrait de faire figurer les zones rouges et les zones bleues de façon différenciée, afin d'éviter toute confusion à la lecture des plans.
- Les obligations en matière de stationnement devraient être plafonnées, avec par exemple un nombre maximal de 2 places par logement.
- Le PADD affiche un objectif de développement des circulations douces, notamment pour faciliter l'accès au secteur de l'étang et à la halte ferroviaire. Il aurait pu être judicieux de traduire cet objectif par la mise en place d'emplacements réservés à cet effet.
- Il pourrait être utile de joindre les règles édictées par le SDIS en annexe au règlement ou dans les dispositions générales, en plus de leur présence en annexe du PLU.

### Sur le règlement d'urbanisme et les plans de zonage

- Le PADD affiche un objectif de diversification du parc de logements, et notamment la production de logements sociaux. Un objectif chiffré aurait été bienvenu, d'autant que la commune risque, avant l'échéance du PLU, d'être soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.
- Il est indiqué (p.244) que le secteur Ap inconstructible a été défini afin de ne pas compromettre la réalisation des extensions urbaines futures. Il conviendra de rectifier cette justification, une protection ne pouvant être édictée pour ce motif.

### Sur le PADD et la justification des choix retenus

- Le risque « effondrement » est identifié par le dossier départemental des risques majeurs sur la commune. Ce risque doit être analysé dans le rapport de présentation.
- Il conviendra d'indiquer que la commune est concernée par les plans nationaux d'action (PNA) « butor étoilé » et « pie grièche méridionale ».

### L'état initial de l'environnement

- Il conviendra de remplacer « le PPRI du bassin versant de l'étang de Thau » par « le PPRI de la commune de Mireval ».
- Il conviendrait d'actualiser les données concernant les déplacements : desserte ferroviaire (10 trains par jour avec une moyenne mensuelle de 1400 voyageurs), desserte par transports routiers (Thau Agglo avec la ligne 17, Conseil Départemental avec la ligne Montpellier – Sète), voies cyclables (la commune est traversée par l'itinéraire européen n°8).

### Le diagnostic

### Sur le rapport de présentation

Troisième partie : Conseils visant à améliorer la qualité du document

- Les limitations de l'emprise au sol en zone UF à 50% pourraient empêcher une éventuelle requalification et une densification de ces zones. De plus, les obligations relatives au stationnement paraissent très importantes et difficilement compatibles avec la maîtrise de la consommation d'espace et une nécessaire réflexion sur l'aménagement de ces zones.

- Il conviendra de faire figurer la bande inconstructible liée à l'amendement Dupont (article L.111-6 du Code de l'urbanisme) dans les secteurs non urbanisés autour de la RD 612.
- Une partie de la zone UD (à l'Est de l'impasse de la Gardelle) semble être située en zone d'assainissement non collectif. Il conviendra de créer un zonage spécifique (par exemple UDnc) qui n'impose pas le raccordement au réseau d'assainissement.

- En application de l'article (ancien) R.123-12-f, le plan de zonage doit faire apparaître les secteurs soumis à une « servitude de mixité sociale ». De plus, il conviendra de préciser, dans la rédaction de cette servitude, que 30 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux.
- En secteur dense UA, la limitation de la hauteur à 7 mètres paraît inopportune, s'agissant d'un secteur où l'on observe déjà des hauteurs allant jusqu'à R+2. Afin de permettre une densification mesurée ainsi que la production de logements locatifs sociaux, une hauteur de 10 mètres aurait pu être envisagée.

- Plusieurs éléments de patrimoine, bâti ou paysager, ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Si les éléments bâtis ont bien fait l'objet de règles spécifiques pour assurer leur protection, il semble qu'il n'est pas de même pour les éléments paysagers. Il conviendra donc de compléter le règlement en conséquence.
- Concernant particulièrement la zone UA, l'unité territoriale de l'architecture et du patrimoine vous a transmis un avis en date du 17 novembre : il conviendra d'intégrer leurs remarques dans le dossier de PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

### Sur les annexes

- La liste des servitudes d'utilité publique devra mentionner le service gestionnaire de la servitude PPRi (PM 1) : il s'agit de « préfet de l'Hérault – DDTM 34 ».
- L'annexe 6.3 précise les zones concernées par le DPU. Je rappelle que lors de l'approbation du PLU, une délibération du conseil municipal devra être prise pour instaurer le DPU sur les nouvelles zones du PLU, et être jointe en annexe du PLU en accompagnement du plan.
- L'annexe 6.6 doit être complétée par un plan du territoire communal (du même format que les plans de zonage) illustrant les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la voie.
- Le plan du réseau d'eau brute doit figurer dans les annexes sanitaires.