



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service Territoire Urbanisme et Énergies**

Lodève, le **20 OCT. 2025**

Affaire suivie par : STU / AP / GL  
Téléphone : 04.34.46.61.13  
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Lettre recommandée avec accusé de réception

SD: 88000183673188K

Monsieur le maire,

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 16 juillet 2025 et reçu au titre du contrôle de légalité le 22 juillet 2025.

En préambule, je tiens à souligner la qualité des échanges avec mes services qui ont été associés à l'élaboration du PLU à l'occasion de plusieurs réunions.

À la lecture, il ressort à du projet arrêté que des compléments et modifications doivent être apportés pour fiabiliser le cadre juridique du document. Vous trouverez mes remarques dans l'annexe jointe à ce courrier, regroupées par thématiques et graduées selon deux niveaux :

- les réserves devant être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- les recommandations dont la prise en compte permettrait une amélioration du document.

En conséquence, sous réserve que vous procédiez à la prise en compte des remarques susmentionnées, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de votre commune.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile et organiseront un temps d'échange afin de vous exposer l'ensemble des remarques portées dans le présent courrier.

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

Pour le préfet et par délégation,  
le sous-préfet de Lodève,

  
Eric SUZANNE

Monsieur Jean-Michel PECOUL  
Maire  
60, avenue du Cantagril  
34160 SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR

2000 10 10

## ANNEXE TECHNIQUE

### 0. Contexte

Le village de Saint-Hilaire-de-Beauvoir se situe à l'est du département de l'Hérault.

Le territoire communal s'inscrit dans un paysage de collines et de garrigues qui se développe entre le Pic Saint Loup et la rive droite du Vidourle à une vingtaine de kilomètres de la ville de Montpellier.

Actuellement, la commune n'est pas couverte par un document d'urbanisme.

Le projet de PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir prévoit à l'horizon 2033 l'accueil de 56 habitants supplémentaires afin d'atteindre une population d'environ 500 habitants.

Il est à noter que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes du Grand-Pic-Saint-Loup (CCGPSL) dont le T0 est fixé à 2013 prévoit pour la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir une augmentation maximale de population de 111 habitants avec la production maximale de 70 logements ainsi qu'une surface maximale en extension du tissu urbain à consommer pour l'habitat de 2,7 ha avec une densité de 17 logements à l'hectare pour les bourgs équipés et villages sur la période 2013 – 2030.

Le projet de PLU-élaboré prévoit la réalisation d'environ 29 nouvelles résidences principales dont 10 en extension du tissu urbain.

Par ailleurs, la consommation foncière en extension constatée entre 2013 et 2024 s'élève à 1,31 ha.

Les seules consommations foncières en extension dans le PLU arrêté sont prévues dans deux secteurs contigus au sud centre village pour un lotissement communal de dix lots (0,67 ha) et pour des équipements sportifs et de loisirs (0,44 ha). Ces consommations passées et prévues sont compatibles avec les possibilités permises par le SCoT sur cette même période (2,7 ha).

Le PADD mérite d'être complété par des orientations visant à assurer l'adéquation du projet de territoire et notamment sa capacité d'accueil au regard des ressources eau potable (économie d'eau...), eaux usées et également sur la prise en compte du volet inondation et ruissellement pluvial dont des actions visant à favoriser l'infiltration ou la désimperméabilisation...

### 1. Sur la ressource en eau potable

La production et la distribution d'eau potable sont gérées par le syndicat mixte Garrigues Campagne (SMGC). La commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir relève du secteur « Fontbonne » alimenté par les captages Fontbonne Mougères, Peillou et par l'usine de potabilisation des Boulidous. Le dossier indique que le rendement du réseau est de 83,3 % en 2023.

#### 1.1. Réserves

Le règlement graphique doit faire apparaître les périmètres de protection des captages d'eau potable.

#### 1.2. Recommandation

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) qui est mentionné dans le volet « justification des choix » du rapport de présentation pourrait être annexé au dossier de PLU.

## **2. Sur l'assainissement**

La commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir dispose d'un réseau public de collecte des eaux usées connecté à une station de traitement des eaux usées (STEU) communale de type filtre planté de roseaux. Cette STEU d'une capacité de 550 équivalents-habitants (EH) a été jugée non conforme en 2023 en raison de la présence de streptocoques. L'adéquation besoins/ressource est indiquée néanmoins comme assurée dans le dossier de PLU.

### **2.1. Réserves**

Le rapport de présentation doit comporter des indicateurs de suivi relatifs aux vingt-quatre dispositifs d'assainissement non collectifs recensés sur le territoire communal.

J'attire votre attention sur le fait que, si la STEU permet *a priori* de traiter les effluents liés au projet de PLU – soit 29 nouveaux logements –, une vigilance doit être apportée sur ce point.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en particulier celle relative à l'opération cœur de village doivent mentionner des éléments sur la capacité à traiter les effluents compte tenu de la capacité de la STEU. Enfin, le zonage assainissement doit être annexé au dossier de PLU.

## **3. Sur la prise en compte du risque feu de forêt**

La commune est concernée par plusieurs massifs générant des aléas en majorité fort à exceptionnel. La zone urbanisée n'est pas directement exposée aux aléas mais l'enjeu principal porte sur les zones de contact entre zone urbanisée et boisements en limite est et ouest du village.

Le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental est bien intégré dans le dossier de PLU.

En particulier, la cartographie en annexe du règlement « aléa feu de forêt » permet de mieux appréhender son impact sur le territoire.

### **3.1. Recommandations**

Si le risque feu de forêt est bien pris en compte dans le dossier de PLU, il convient de faire apparaître dans le rapport de présentation (RP) un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers pour les secteurs constructibles soumis à un aléa feu de forêt.

Dans l'hypothèse où des points de blocage existeraient (rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour dans les rues étroites ou en impasse), il doit être précisé l'échéancier des travaux à réaliser.

De plus, le diagnostic doit comprendre un état des lieux des ressources en eau mobilisable par les services de secours.

Il serait utile également de faire apparaître dans le diagnostic territorial une synthèse des principes fondamentaux de prévention du risque incendie.

## **4. Sur la prise en compte du risque inondation**

### **4.1. Réserves**

La commune est couverte par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) approuvé le 2 juin 2017.

Bien que la carte du zonage du PPRI soit représentée dans la partie diagnostic du rapport de présentation, il convient d'annexer l'ensemble des pièces constitutives du PPRI.

De plus, la bande de recul des constructions de 20 ml pour les cours d'eau non zonés par le PPRI n'est pas reportée sur le règlement graphique sur la partie ouest de la commune, secteur de « La Faisse et Bos Vieil ». Le plan de zonage doit être complété sur ce point.

La rédaction des dispositions communes du règlement pour ce qui concerne l'application du PPRI est ambiguë (page 21 du règlement). Il convient de préciser qu'en cas de contradiction entre les règles de PPRI et celles du PLU, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

#### 4.2. Recommandations

Il est opportun de présenter de manière synthétique les objectifs de prévention définis dans le cadre de la directive inondation et le dispositif de mise en œuvre de ces objectifs, à savoir la stratégie nationale de gestion du risque inondation (SNGRI), le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée et la stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) du bassin du Vidourle.

Il pourrait également être précisé dans le rapport de présentation que le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du bassin du Vidourle est l'un des outils privilégiés de mise en œuvre opérationnelle de la SLGRI.

La bande de recul des constructions de 20 ml étant cartographiée par le PLU, à l'exception de la zone « ouest », il est inutile de réglementer la construction des secteurs concernés dans le règlement littéral de chaque zone du PLU. Le PLU pourrait par ailleurs proposer la possibilité alternative d'une étude hydraulique qui prendrait en compte le bassin amont pour préciser la zone de débordement et modifier l'emprise de la bande de recul.

### 5. Sur la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques

#### 5.1. Réserves

Il est indispensable de prévoir des indicateurs de suivi sur l'état des masses d'eau souterraines, en particulier sur leur état chimique ainsi que sur l'imperméabilisation et la désimperméabilisation des sols.

L'orientation 5A-O4 du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027, « éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées », doit être mentionnée dans le rapport de présentation.

L'OAP thématique trame verte et bleue doit intégrer la protection des cours d'eau et celle des berges.

#### 5.2. Recommandations

La trame bleue est à identifier sur le plan de zonage du PLU.

Il peut être rappelé dans le règlement d'urbanisme des zones A et N qu'une déclaration au titre de la loi sur l'eau pourra être nécessaire et ce même si la surface imperméabilisée par le projet est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Il convient de reprendre les dispositions de l'article 14 zones Au et Aueq relatif aux eaux pluviales. Ces dispositions doivent être modifiées sur la base de celles édictées dans le règlement d'urbanisme de la zone Uc.

Enfin, les prescriptions relatives aux volumes de compensation nécessaires pour toute imperméabilisation des sols présentes dans le règlement pourraient être reprises dans l'OAP étendre et renforcer le cœur de village.

## **6. Sur la prise en compte des autres risques**

### **6.1. Recommandations**

Concernant le risque « retrait gonflement des argiles », il serait utile de rappeler, dans le volet diagnostic du rapport de présentation, les dispositions du code de la construction et l'habitation (CCH).

Pour le risque « sismique », les dispositions préventives annexées au règlement du PLU pourraient être également mentionnées dans le diagnostic territorial.

## **7. Sur les OAP**

### **7.1. Recommandations**

Le schéma de principe d'aménagement de l'OAP « *étendre et renforcer le cœur du village* » indique un unique point de desserte automobile entrée/sortie pour le futur lotissement communal.

L'aménagement d'une voirie en impasse, tel qu'il semble prévu, n'est pas à privilégier afin d'assurer une meilleure connexion de ce secteur en extension au réseau viaire existant.

Il convient de préciser le principe d'aménagement intérieur de la voirie et de justifier le cas échéant l'impossibilité de réaliser une voirie interne transversale.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que le terrain présente une déclivité importante et ouvre sur le grand paysage.

La qualité de l'OAP ne permet pas de s'assurer que l'implantation du bâti dans la pente ainsi que la réalisation de la voirie n'auront pas d'impact paysager significatif. Une coupe de principe serait pertinente afin de s'assurer que la silhouette du village en belvédère sur la plaine viticole ne soit pas remise en cause par ce projet.

Il conviendra également de renforcer l'OAP afin d'éviter des terrassements et autres murs de bâtiments qui pourraient dénaturer le site. De part la situation de ce secteur d'extension urbaine, il est attendu un projet qualitatif.

## **8. Sur le règlement**

### **8.1. Réserves**

Le règlement de la zone A doit indiquer une distance maximale d'implantation des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole par rapport aux sièges d'exploitation.

De plus, en zone A et N les possibilités d'évolutions du bâti existant non liées à l'activité agricole ne

doivent concerner que les bâtis régulièrement édifiés. Cette condition doit être intégrée au règlement.

## **8.2. Recommandation**

Il convient de préciser dans le règlement que les nouvelles voies publiques ou privées ne pourront être aménagées en impasse qu'en cas d'impossibilité technique et en l'absence de solutions alternatives.

## **9. Sur la biodiversité**

### **9.1. Réserves**

Il convient de rappeler le VI de l'article L. 414-4 du code de l'environnement qui précise que « *l'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000* ».

En outre, cette évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 concernés n'a pas été réalisée. Pour rappel, le fait qu'aucun périmètre ne concerne directement la commune ne justifie pas l'absence d'incidences. Seule une évaluation adaptée au contexte permettra de justifier que le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000.

Aussi, le porteur de projet doit démontrer spécifiquement dans son évaluation l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation des sites concernés.

### **9.2. Recommandations**

Une attention particulière est à porter sur les espèces bénéficiant d'une protection particulière concernées par l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) « Puech des Mourgues », les sites Natura 2000, zone de protection spéciales (ZPS) « Hautes garrigues du Montpelliérais – FR 9112004 » et la zone spéciale de conservation (ZSC) « Le Vidourle – FR 91013913 » et les plans nationaux d'action (PNA) qui sont localisés à proximité.

