

**DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR**

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR**

**ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 15 DÉCEMBRE 2025 AU 15 JANVIER 2026
Arrêté municipal N°2025-024 du 20 novembre 2025**

**DOSSIER N° E25000157 / 34 du Tribunal Administratif de Montpellier
en date du 10 octobre 2025**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

**Sylvine HELLEY
Commissaire enquêtrice**

SOMMAIRE

A. RAPPEL DES ÉLÉMENTS MARQUANTS DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE	3
1. Contexte.....	3
2. Objet de l'enquête publique.....	3
3. Concertation préalable.....	3
4. Nature et caractéristiques du PLU	4
5. Organisation et déroulement de l'enquête publique	5
B. SYNTHÈSE DES AVIS ET APPRÉCIATIONS	6
1. Synthèse des avis du public sur le projet.....	6
2. Analyse des avis des services de l'État et des personnes publiques associées.....	9
3. conclusions.....	11
C. AVIS	12

CONCLUSIONS

A. RAPPEL DES ÉLÉMENTS MARQUANTS DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE

1. CONTEXTE

Saint-Hilaire-de-Beauvoir est située à l'orée de trois intercommunalités (métropole de Montpellier, Pays de Lunel et de Sommières), et deux départements (Hérault et Gard).

Située à l'est du département de l'Hérault, Saint-Hilaire-de-Beauvoir est membre de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.

Saint-Hilaire-de-Beauvoir est une petite commune rurale, dont la population est estimée en 2023, à 442 habitants, dont le village, implanté sur une butte, est encadré par des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commune bénéficie d'un contexte régional attractif ainsi que de la proximité d'infrastructures routières importantes (autoroutes A9/A709 et RD610 entre Montpellier et Nîmes).

L'économie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir repose sur l'activité agricole. ...). Peu d'emplois existent sur la commune : près de 86% des actifs exercent leur activité professionnelle dans une autre commune, engendrant d'importants déplacements pendulaires en voiture.

2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par délibération n°2015/001 en date du 10 février 2015, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

Après l'interruption de la procédure, l'élaboration du PLU a été relancée en mars 2023 avec la nomination d'un nouveau bureau d'études.

L'objet de l'enquête publique est de présenter le projet de PLU pour :

- Assurer l'information et la participation du public ainsi que de recueillir ses observations et propositions ;
- Prendre en compte les intérêts des tiers ;
- Recueillir les avis des services de l'État et des personnes publiques associées (PPA).

3. CONCERTATION PREALABLE

La commune a mis en place un processus de concertation tout au long de l'élaboration du PLU, incluant deux réunions publiques ainsi qu'un registre de concertation. La participation du public a été relativement faible, avec une seule observation déposée sur le registre et la participation d'une trentaine de personnes aux réunions publiques.

4. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PLU

Le PLU établit un projet de territoire à horizon 2033 et définit les grandes orientations du développement de la commune en matière de développement urbain et d'équipements publics, sur la prise en compte des risques naturels et des enjeux environnementaux (protection de l'environnement, de la biodiversité, des paysages, des espaces agricoles naturels et forestiers).

- **Axes du PADD** : le PADD se décline en trois axes
 - **Préserver l'identité de la commune** : préserver la trame verte et bleue ainsi que les vues et les panoramas de découverte du paysage emblématique de la commune et du village ; dessiner une nouvelle limite paysagère du village en valorisant le rapport entre l'espace urbain et son environnement ; pérenniser la diversité agricole et assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels.
 - **Habiter un village accueillant et fonctionnel** : renforcer et étendre le cœur du village ; préserver les qualités patrimoniales du village ; améliorer les déplacements doux ; développer une offre de logements mixtes ; favoriser le développement des énergies renouvelables.
 - **Assurer une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée** : déterminer une stratégie de sobriété foncière et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : trois OAP précisent certains points du PADD :
 - **Secteurs d'extension urbaine des zones AU et AUeq en entrée Sud du village** : réaliser un lotissement communal de 10 logements et créer un jardin et un équipement sportif et de loisirs, en dessinant une limite paysagère tout en préservant les vues et les panoramas du village.
 - **Sur l'ensemble du territoire communal** : renforcer les trames vertes et bleues en restaurant un réseau de continuités écologiques, afin de freiner l'érosion de la diversité.
 - **Sur l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement le village** : proposer des moyens à mettre en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux de pluie et réaliser un cadre de vie arboré et rafraichissant.
- **Règlement et zonage** : le PLU divise le territoire en plusieurs zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N), avec des règles spécifiques pour chaque zone.
- **Gestion des Risques** : le PLU prend en compte les risques naturels tels que les inondations et les feux de forêt.

5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Hilaire-de-Beauvoir a été organisée et s'est déroulée, conformément aux prescriptions du code de l'environnement et de l'arrêté municipal N° 2025-024 du 20 novembre 2025 de Monsieur Jean-Michel PECOUL, maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

- **Désignation de la commissaire enquêtrice**

Le 10 octobre 2025, par décision N°E25000157 / 34, la présidente du tribunal administratif de Montpellier a désigné en qualité de commissaire enquêtrice Madame Sylvine HELLEY pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

- **Arrêté municipal**

L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs, du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au jeudi 15 février 2026 à 19h00.

- **Information du public**

L'avis d'enquête public a été publié dans la Gazette et le Midi-Libre, le jeudi 27 novembre 2025 et le jeudi 18 décembre 2025. Il a également été affiché à divers emplacements sur la commune et diffusé sur le site internet de la commune ainsi que sur la page Facebook officielle de la commune.

- **Consultation du dossier d'enquête publique**

Le dossier était consultable :

- Dossier papier : à la mairie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir les lundi et vendredi de 9h à 12h, le mardi de 16h à 19h, le jeudi de 16h à 18h ;
- Dossier numérisé : en ligne sur le site de la mairie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir ;
- Poste informatique : à la mairie aux jours et horaires indiqués ci-dessus.

- **Dépôt des observations**

Les observations et propositions pouvaient être déposées :

- Sur le registre papier, accessible et ouvert aux contributions durant toute l'enquête, à la mairie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir ;
- Par voie électronique, à l'adresse suivante : plushdb2025@gmail.com
- Par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice, adressé à la mairie de Saint-Hilaire de Beauvoir.

- **Permanences**

Mes quatre permanences se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles, permettant d'assurer au mieux l'accueil et l'expression du public.

Au cours de ces permanences j'ai reçu 17 personnes.

- **Clôture de l'enquête publique**

L'enquête publique a été clôturée le 15 janvier 2026 à 19h00.

- **Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**

Le Procès-Verbal a été remis à la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir le 22 janvier 2026.

Le 30 janvier 2026, j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse du maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation. Le public a pu s'informer et s'exprimer sur le projet de PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

B. SYNTHÈSE DES AVIS ET APPRÉCIATIONS

1. SYNTHESE DES AVIS DU PUBLIC SUR LE PROJET

Les observations portent principalement sur le déroulement de l'enquête, l'aménagement du futur lotissement et de la zone accueillant les équipements sportifs, ainsi que sur le zonage.

- **Organisation de l'enquête publique**

L'organisation de l'enquête publique a suscité des réserves de la part de certains contributeurs qui ont critiqué la période choisie (vacances de Noël) et une signalétique jugée insuffisante ou dégradée.

Défaillances signalées par le public :

- **Période de l'enquête** : Programmation du 15 décembre au 15 janvier, incluant les congés de fin d'année, jugée peu propice à l'analyse de documents d'urbanisme complexes.

- **Affichage physique défaillant** :

- Panneaux illisibles ou inaccessibles sur la RD 120 (enroulés dans du plastique, empêchant tout arrêt sécurisé des automobilistes).
- Affichages déchirés en sortie de village vers la RD 135 (Sommières).
- Absence de signalétique sur des points névralgiques : site de la future zone à urbaniser (AU).

- **Dysfonctionnements techniques** : Des difficultés de connexion à l'adresse mail dédiée (plushdb2025@gmail.com) ont été constatées le samedi 10 janvier.

La mairie considère que la période a permis aux habitants ainsi qu'aux résidents secondaires d'être informés et que l'affichage réglementaire a été respecté malgré les dégradations de l'affichage résultant des intempéries du mois de décembre.

La mairie considère que le dysfonctionnement de l'adresse mail a été momentané, et que la réception effective des courriels a pu être vérifiée en présence de la commissaire enquêtrice.

Je considère que ni la période de l'enquête publique, ni les incidents n'ont entravé le bon déroulement de l'enquête. Le public a pu prendre connaissance du dossier et s'exprimer. Je confirme donc la validité de la procédure.

- **Sécurité et accès du futur lotissement communal**

Les riverains craignent une augmentation dangereuse du trafic sur un chemin en impasse, déjà jugé délicat, notamment au débouché sur l'avenue Cantagril. L'aménagement de la voirie en impasse est aussi bien critiqué par les riverains que par les services de l'État.

La commune précise qu'une réflexion sur les aménagements des voiries est en cours avec l'agence du département de Lunel.

Je considère que l'unique point de desserte automobile entrée/sortie du futur lotissement communal est problématique. Une voirie adaptée doit être réalisée préalablement à l'aménagement du lotissement.

- **Insertion paysagère et volumétrie du futur lotissement**

Le public demande une réduction de la hauteur maximale à 7 m au faîtage, contre les 8,5 m prévus, afin de mieux s'insérer dans le bâti existant et de limiter l'impact visuel.

La commune estime que les constructions présentes dans le voisinage de la zone AU ont une hauteur au faîtage proche des 8 mètres, et que la hauteur maximale retenue de 8,5 mètres, est judicieuse.

La hauteur moyenne d'une construction R+1 se situe généralement entre 7 et 8,5 m au faîtage (avec combles).

Je considère que la hauteur maximale retenue de 8,5 mètres, est cohérente. Cependant, compte tenue que l'aménagement du lotissement aura un impact visuel nettement perçu en provenance de Sussargues, RD120, il serait opportun de réduire au maximum la hauteur des constructions.

- **Intimité des riverains**

Le public redoute les risques de vis-à-vis directs du futur lotissement sur la zone UC limitrophe.

La mairie précise que l'orientation des futures maisons préservera l'intimité des voisins et que le futur permis d'aménager affinera les règles architecturales.

Je considère que l'intimité des occupants sera préservée ; l'orientation des pièces de vie du futur lotissement étant similaire aux constructions existantes.

- **Stationnement en zone AU**

Le public juge l'offre de stationnement insuffisante (1 place par logement + parking visiteur) face à l'usage réel de l'automobile.

La commune précise que le règlement prévoit une place par logement et 0,5 place de stationnement sur espaces communs ou publics par logement.

En considérant l'usage croissant et régulier de la voiture, le nombre de places de stationnement peut sembler insuffisant. Il est à noter que les obligations imposées en matière de stationnement sont les mêmes en zone UC. J'invite donc la commune à augmenter le nombre de places sur espaces communs ou publics.

- **Gestion des réseaux**

Le public s'interroge sur la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

La mairie apporte la justification que les ressources en eau potable sont suffisantes et que la station de traitement des eaux usées de Galargues peut absorber les nouveaux rejets.

Un raccordement au réseau d'eau brute (BRL) est également prévu pour les usages non domestiques.

Je considère que les ressources en eau permettent de couvrir les besoins des nouveaux arrivants et que les rejets d'eaux usées supplémentaires pourront être pris en charge par la station de traitement, dans le cadre d'un raccordement de toutes les nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement.

- **Gestion des eaux pluviales**

Un intervenant souligne que l'urbanisation de la zone AU entraînera une augmentation des surfaces imperméabilisées.

La commune précise que la demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure précisera les moyens de réalisation des équipements nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement.

Je prends note que le ruissellement pluvial sera pris en compte lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être compensées selon les préconisations de la MISE de l'Hérault (Mission Inter Services de l'Eau).

- **Zone AUeq et cheminement piéton**

Un intervenant critique l'implantation prévue d'un local technique municipal à proximité du futur lotissement et du city park. Elle est contestée pour des raisons de sécurité (engins lourds) et de nuisances sonores.

La commune propose qu'un règlement concernant les horaires d'utilisation des aménagements sportif soit étudié.
L'implantation du local technique et des sanitaires n'est pas arrêtée.

Je note que la commune apporte peu de réponses concernant la zone AUeq. Le présent plan local d'urbanisme délimite des zones d'urbanisation ; c'est lors de la demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure que sera précisé les moyens de réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone AU.

- Classement en zone constructible

Certains propriétaires ont vu leurs demandes de classement en zone constructible refusées.

La mairie justifie ces refus par deux facteurs majeurs : le risque feux de forêt identifié par l'État et l'obligation légale de modération de la consommation d'espace (Loi Climat et Résilience / Zéro Artificialisation Nette).

La constructibilité de certaines parcelles présentant un aléa feu de forêt peut être toutefois autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, avec production d'une étude de risque.

Je note que la commune applique la réglementation en vigueur.

2. ANALYSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Saint-Hilaire de Beauvoir, ne comprenant pas de site Natura 2000 et ne relevant ni de la loi Littoral ni de la loi Montagne, la MRAe a pris une **décision de dispense d'évaluation environnementale**.

Avis de synthèse du préfet de l'Hérault

Le préfet a formulé un avis **favorable sous réserve**, et des recommandations notamment concernant la gestion de l'eau, l'assainissement, les risques feu de forêt et inondation, la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques, l'OAP « étendre et renforcer le cœur du village » ainsi que la biodiversité.

L'avis de synthèse détaille les modifications nécessaires au PLU pour satisfaire aux exigences réglementaires.

Président du Conseil Départemental de l'Hérault

Le Conseil Départemental de l'Hérault a émis **un avis favorable** en faisant part des remarques suivantes :

- La création d'une OAP spécifique aux mobilités douces aurait contribué à les intégrer de manière cohérente avec les projets d'aménagements ;
- Renforcer l'attractivité économique locale via le développement des commerces de proximité ;
- Approfondir la stratégie liée aux services numériques (déploiement de la fibre optique), et à la valorisation des bâtiments vacants.

Président de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup

Le président de la CCGPSL a émis un **avis favorable**, estimant que le projet est cohérent :

- Avec les orientations du SCoT, notamment en respectant un taux démographique de l'ordre de 1,1 %, correspondant à 29 logements à créer à horizon 2033 ;
- Avec les prescriptions du SCoT avec un projet d'extension limité à 1,1 ha.

Président de la Chambre d'Agriculture

Le président de la Chambre d'Agriculture a émis un **avis défavorable**, notamment pour les raisons suivantes :

- L'absence de cartographie précisant les sièges d'exploitation et des projets de constructions / d'aménagements agricoles sur le territoire communal ;
- L'interdiction de toute construction agricole en zone Ap (représentant 58 % de la zone agricole), et ce, uniquement pour des enjeux paysagers ;

L'absence de zone tampon ; la Chambre d'Agriculture exigeant un recul minimal de 20 mètres entre les espaces accueillant du public "vulnérable" (enfants) et les vignes, afin de respecter les réglementations sur les traitements phytosanitaires.

Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault

Le président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault ne formule **pas d'observations particulières** sur le projet de PLU.

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis **deux avis favorables** en s'appuyant sur les éléments suivants :

- Lutte contre le mitage : le règlement sur les extensions et annexes de logements en zone A et N, permet de limiter les impacts sur l'environnement et les espaces naturels et agricoles ;
- Maîtrise du foncier : la consommation d'espaces est limitée à 1,1 hectare, avec des localisations jugées cohérentes.

Malgré ces avis favorables, la commission a formulé deux remarques importantes :

- Contrainte agricole : la création d'une zone Ap de 190 hectares risque de fortement limiter le développement des exploitations agricoles sur une grande partie du territoire ;
- Énergie solaire : L'interdiction du photovoltaïque au sol doit être clarifiée, particulièrement pour les projets d'intérêts collectifs qui pourraient être autorisés selon la rédaction actuelle.

Je note que la plupart des avis des services de l'État et des PPA sont favorables, mais assortis de réserves et de recommandations visant à améliorer la clarté, la cohérence et l'efficacité du PLU, notamment en ce qui concerne la ressource eau potable, l'assainissement, la prise en compte des risques, la gestion des eaux pluviales, les OAP, le règlement, la prise en compte des enjeux agricoles

Les réserves et les recommandations visent à satisfaire aux exigences réglementaires et environnementales et à améliorer la qualité du projet de PLU avant son approbation par le conseil municipal de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

3. CONCLUSIONS

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Hilaire-de-Beauvoir peut être évaluée en considérant sa capacité à répondre aux objectifs fixés, sa cohérence avec les documents de planification supra-communaux, et sa prise en compte des enjeux locaux.

- **Conformité aux objectifs de développement durable.** Le PLU de Saint-Hilaire-de-Beauvoir vise à un développement durable en conciliant développement urbain, préservation de l'environnement et maintien de l'activité agricole. Il s'inscrit dans une démarche de maîtrise de l'urbanisation, de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
 - **Compatibilité avec le SCoT :** le PLU est compatible avec les objectifs de production de logements et les dispositions du SCoT en matière de consommation foncière ;
 - **Choix du secteur à urbaniser :** les secteurs Est et Ouest du village sont exposés à des risques de feux de forêt élevés. Le choix de l'extension urbaine du village vers le Sud est donc pertinent ;
 - **Choix du site de développement urbain :** la commune fait le choix de valoriser son foncier et d'en tirer un bénéfice qui sera réinvesti dans des équipements collectifs ;
 - **Prise en compte des besoins de la population :** le PLU prend en compte la croissance de la population en proposant une offre de logements diversifiée, sous maîtrise d'ouvrage publique, accessible aux jeunes ménages et vise à garantir une qualité de vie en créant un équipement sportif et de loisirs ;
 - **Protection de l'environnement :** l'extension urbaine se situe en retrait des cours d'eau et de la trame bleue. Le PLU n'a pas d'incidences directes sur les corridors écologiques identifiés au SRCE et au SCoT ;
 - **Gestion de la consommation d'espace :** Le PLU s'inscrit dans une démarche de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, notamment en favorisant la densification et en limitant l'artificialisation des sols ;
 - **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les OAP valorisent l'identité rurale de la commune en assurant une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée ;
 - **Règlement du PLU et Zonage :** le règlement du PLU met en place des règles strictes pour préserver l'identité rurale du village. Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles avec des réglementations spécifiques pour chaque zone ;
-
- **Incidence de l'extension urbaine :** toutefois, l'aménagement du lotissement aura un impact visuel nettement perçu en provenance de Sussargues, RD120.

C. AVIS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026, sur le projet de PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, je considère que :

- La procédure a été conduite selon la réglementation en vigueur et les prescriptions de l'arrêté municipal du maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir ;
- L'enquête publique a été précédée des mesures de publicité requises permettant une information du public sur sa tenue ;
- Le dossier préparé pour l'enquête, clair et complet, permettait au public de comprendre le projet, ses différents aspects et ses impacts ;
- Le projet de PLU était conforme au code de l'urbanisme ;
- Quatre permanences ont permis au public de me rencontrer et que celles-ci se sont tenues dans de très bonnes conditions.

En conséquence, l'enquête publique a bien atteint ses objectifs, permettant au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations.

- Après avoir établi le procès-verbal de clôture d'enquête et la synthèse des observations et les avoir communiqués et commentés au maître d'ouvrage ;
- Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur les observations formulées par le public
- Après avoir enregistré que le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte les réserves et les recommandations des services de l'État et des personnes publiques associées.

J'émet un avis favorable sur le projet du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir

Avec les recommandations suivantes :

De renforcer l'OAP n°1 afin de minimiser l'impact visuel du futur lotissement ;

De sécuriser l'accès au lotissement.

Sylvine Helley
Commissaire enquêtrice

Gigean, le 11 février 2026

