

**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**

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS

**Sylvine HELLEY
Commissaire enquêtrice**

SOMMAIRE

RAPPORT

A.	GÉNÉRALITÉS	4
1.	CONTEXTE.....	4
2.	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
3.	CADRE JURIDIQUE	5
3.1	Cadre général	5
3.2	Textes relatifs à la conduite de l'enquête publique.....	6
3.3	Textes relatifs à la constitution du dossier	6
3.4	Textes relatifs à l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir	6
4.	COMPOSITION DU DOSSIER	7
5.	NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
5.1	Rapport de présentation	8
5.2	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	9
5.3	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	11
5.4	Règlement	13
6.	BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	14
7.	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	15
7.1	Avis de la MRAe	15
7.2	Enjeux majeurs.....	15
8.	COMPATIBILITÉ DU PLU.....	16
B.	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	17
1.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	17
1.1.	Désignation de la commissaire enquêtrice.....	17
1.2.	Modalités de l'organisation de l'enquête publique	17
1.3.	Publicité et information du public	17
2.	EXÉCUTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	18
2.1	Consultation du dossier d'enquête publique	18
2.2	Dépôt des observations	18

2.3	Permanences de la commissaire enquêtrice	18
2.4	Contributions déposées	19
2.5	Clôture de l'enquête publique	19
C.	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES AVIS	20
1.	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES RÉPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE	20
2.	AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	52
2.1	Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	52
2.2	Avis de synthèse du préfet de l'Hérault	52
2.3	Président du Conseil Départemental de l'Hérault	53
2.4	Président de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup	53
2.5	Président de la Chambre d'Agriculture	53
2.6	Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault.....	54
2.7	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) 54	

RAPPORT

A. GÉNÉRALITÉS

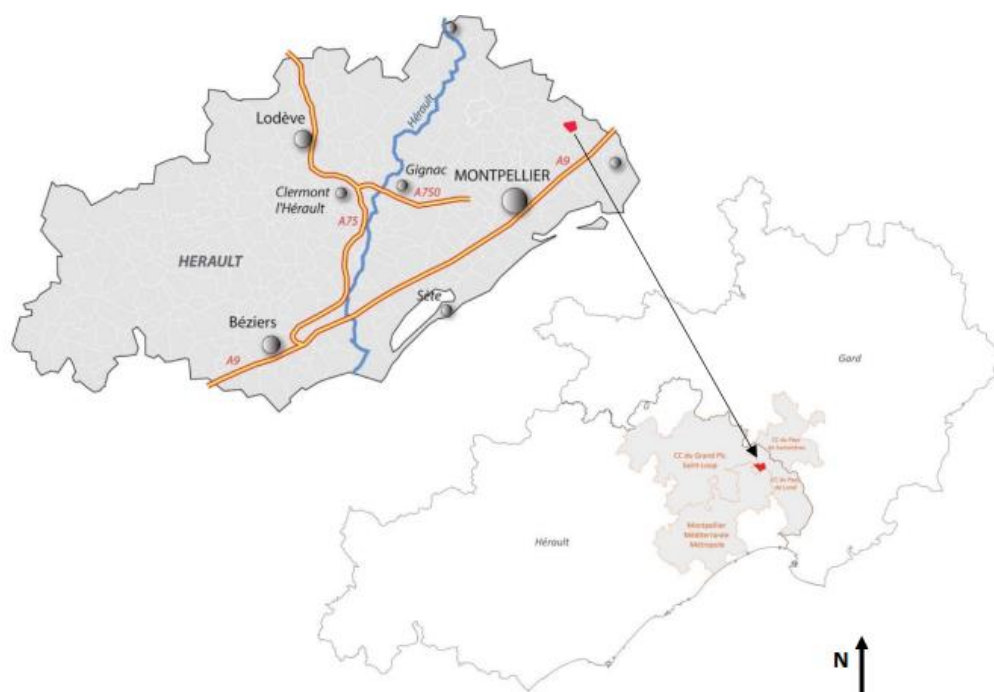
1. CONTEXTE

Saint-Hilaire-de-Beauvoir a la particularité d'être 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 (selon les données communales), et d'une superficie de 469 hectares. 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, caractérisée par une grande diversité culturelle.

Hormis le secteur agricole, l'économie locale, peu développée, est composée de petites entreprises artisanales et de services (garage, épicerie, informaticien, électricien...). Peu d'emplois existent donc sur la commune : près de 86% des actifs exercent leur activité professionnelle dans une autre commune, notamment au sein de la métropole montpellieraine, engendrant d'importants déplacements pendulaires en voiture.

La commune accueille un profil de population familial, majoritairement propriétaire de leur logement.

2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune est actuellement couverte par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), depuis la caducité de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en mars 2017.

Une première étude urbaine a été réalisée en 2012 visant à enclencher l'élaboration du PLU.

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 porte donc sur le projet de plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

L'enquête publique permet 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 :
 - ✓ Du préfet de l'Hérault, service Territoire et Urbanisme ;
 - ✓ Du département de l'Hérault ;
 - ✓ De la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup ;
 - ✓ De la chambre d'agriculture ;
 - ✓ De la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ;
 - ✓ De la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
 - ✓ De la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe) ;

Après recueil de ces avis, des observations du public et du mémoire en réponse du maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, la commissaire enquêtrice établira un rapport et donnera ses conclusions et avis sur le projet arrêté du PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête ainsi que les conclusions et avis de la commissaire enquêtrice seront prises en considération par le conseil municipal de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir pour délibérer sur l'approbation de son PLU.

3. CADRE JURIDIQUE

3.1 Cadre général

Le PLU de Saint-Hilaire-de-Beauvoir s'inscrit dans un cadre légal et normatif précis, en s'appuyant sur plusieurs lois qui ont influencé son élaboration.

Le PLU doit respecter le Code de l'urbanisme, qui constitue le cadre législatif principal en matière d'urbanisme en France.

De plus, le PLU de Saint-Hilaire-de-Beauvoir doit être compatible avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie 2040, approuvé en septembre 2022 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l'Hérault, approuvé le 8 janvier 2019.
- Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : cette loi impose aux PLU de répondre aux exigences du développement durable, en limitant l'emprise des zones constructibles, en préservant les activités agricoles et en s'adaptant aux besoins de la population.

La Loi Climat et Résilience définit, notamment, l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, avec un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de dix années. Pour la première tranche décennale (2021-2030), l'objectif est de réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente (2011-2020).

3.2 Textes relatifs à la conduite de l'enquête publique

- Articles L.123-1 à L.123-19, du Code de l'Environnement relatifs aux modalités d'exécution de l'enquête publique ;
- Articles R.123-1 à R.123-24 du Code de l'Environnement relatifs aux enquêtes publiques concernant les projets, opérations, plans ou schémas susceptibles d'affecter l'environnement.

3.3 Textes relatifs à la constitution du dossier

- Le dossier d'enquête doit être constitué conformément aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement et comporter notamment, lorsqu'elle est requise, une évaluation environnementale et un examen au cas par cas ;
- Les points 3 à 6 de ce même article précisent les pièces complémentaires à joindre si nécessaire au dossier d'enquête à savoir :
 - Mention des textes qui régissent l'enquête publique et les conditions dans lesquelles s'insère l'enquête publique dans la procédure administrative ;
 - Avis émis par une ou des autorités administratives s'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire ;
 - Le bilan de la concertation ;
 - La mention des autres autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

3.4 Textes relatifs à l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir

- Les articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme fixent le contenu du PLU ;
- Les articles L153-1 à L153-60 et R153-1 à R153-22 du code de l'urbanisme précisent l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du PLU ;
- Les articles L132-1 à L132-16 du code de l'urbanisme précisent les services de l'État, les associations, les agences, les commissions et les personnes qui doivent être associés à l'élaboration du PLU.

4. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, a été réalisé par Monsieur Jérôme BERQUET, Urbaniste OPQU (Office Professionnel de Qualification des Urbanistes), 1122 avenue du Pirée, 34000 Montpellier ; par Mr Damien PARISOT, consultant en environnement ; l'Atelier Chibaudel et Ellip Sig, conseil et ingénierie.

Le dossier d'enquête publique était composé des pièces suivantes :

PARTIE 1 : PIÈCES RELATIVES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-1 NOTICE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- I- Objet de l'enquête
- II- Avis de l'autorité environnementale
- III- Mention des textes régissant l'enquête publique
- IV- Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative
- V- Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête
- VI- Mention des avis émis sur les documents
- VII- Concertation préalable
- VIII- Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance

1-2 ACTES RELATIFS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

PARTIE 2 : PIÈCES RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1-1 PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

- I- Projet d'aménagement et de développement durables
- II- Rapport de présentation
 - II-1 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
 - II-2 Justification des choix
- III- Règlement
 - III-1 Règlement écrit
 - III-2 Annexes du règlement écrit : prise en compte des risques naturels
 - III-3 Règlement graphique : plan de la commune et plan du village
- IV- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

V- Annexes

V-1 Servitudes d'utilité publique : pièces écrites et plan

V-2 Annexes sanitaires : plan du réseau d'alimentation en eau potable, plan du réseau de collecte des eaux usées et notice technique

V-3 Obligations légales de débroussaillage (OLD) : pièces écrites et plan

V-4 Risque d'exposition au plomb

2-2 BILAN DE LA CONCERTATION

2-3 AVIS RELATIFS AU PLAN LOCAL D'URBANISME ET MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Le dossier est complet et conforme à l'article R123-8 du code de l'environnement.

5. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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).

5.1 Rapport de présentation

Le rapport de présentation dresse un diagnostic territorial sur la situation actuelle de la commune, analyse l'état initial de l'environnement ainsi que les incidences du PLU sur l'environnement et justifie les choix retenus qui ont permis d'établir les orientations pour le développement futur de la commune.

Positionnement et structure du territoire :

- Saint-Hilaire-de-Beauvoir est une commune rurale située à l'Est du département de l'Hérault, proche de la limite du département du Gard ;
- Elle est membre de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup mais bénéficie de l'influence des bassins de vie et des intercommunalités voisines de la métropole de Montpellier et des Pays Lunel et de Sommières ;
- La proximité d'infrastructures routières importantes (autoroutes A9/A709 et RD610 entre Montpellier et Nîmes) contribue à l'attractivité de la commune.

Bâtis et patrimoine historique :

- Le bâti du cœur du village est majoritairement implanté à l'alignement de l'espace public tandis que l'habitat individuel s'est constitué sans réflexion d'ensemble. Les constructions agricoles sont isolées ou regroupées autour d'un bâtiment principal.
- Aucun bâti n'est classé ou inscrit, mais la commune possède un patrimoine vernaculaire.

Analyses thématiques :

- Démographie : la croissance démographique de Saint-Hilaire-de-Beauvoir n'a cessé de croître depuis 1968, passant de 136 à 442 habitants en 2023 en raison d'un solde migratoire et naturel positifs. La population est relativement jeune, composée de couples avec enfants.
- Habitat : Le parc de logements est très majoritairement composé de résidences principales. La commune dispose de peu de logements locatifs et aucun logement n'est vacant.
- Équipements : la commune dispose d'une école, d'assistantes maternelles, d'une mairie, d'une bibliothèque, d'une salle municipale et de jardins familiaux. Les habitants doivent se déplacer dans les communes voisines, comme Saint-Mathieu-de-Trévières ou Castries, pour accéder aux services de santé, collèges lycées.
- Économie : une épicerie et quelques entreprises artisanales et de services (coiffeur, électricien, informaticien, garage, cabinet de réflexologie, ferronnier et paysagiste) sont installées à Saint-Hilaire-de-Beauvoir.
- Agriculture : l'agriculture de Saint-Hilaire-de-Beauvoir présente une diversité culturelle, prédominée par les surfaces de prairies et de vignes. La surface agricole utile a diminué de 12 % entre 2010 et 2020.
- Mobilités : la population de Saint-Hilaire-de-Beauvoir est fortement dépendante de la voiture (utilisée dans le cadre domicile / travail, mais également pour accéder aux équipements scolaires, commerces, services et loisirs). Néanmoins, l'accès aux équipements et services communaux s'effectuent principalement à pied. Les transports collectifs sont peu développés en raison de la localisation particulière de la commune.
- Réseaux : le réseau d'alimentation d'eau potable et d'eau brute, est géré par le Syndicat Mixte Garrigues-Campagnes. L'assainissement collectif et non collectif est géré par la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.

5.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est la pièce centrale du PLU ; il définit les orientations du développement communal autour de trois axes :

1. Valoriser l'identité de la commune entre plaine agricole et garrigues

Ce premier axe met l'accent sur la valorisation de l'identité rurale de Saint-Hilaire-de-Beauvoir à travers la préservation des trames paysagères.

- Préserver la trame verte et bleue : le paysage de la commune est constitué d'espaces naturels, forestiers et agricoles, protégé par un zonage naturel et agricole. Les infrastructures agroécologiques (boisements isolés et haies) contribuent à la fonctionnalité des corridors écologiques locaux.
- Préserver les vues et le paysage de la commune : implanté sur une butte, le village est visible depuis la RD120. Le PADD préconise la préservation des points de vue et des panoramas sur la silhouette villageoise, la vallée du Budel et la plaine agricole.

- Dessiner une nouvelle limite paysagère du village tout en valorisant le rapport entre l'espace urbain et son environnement : les nouveaux équipements projetés par la commune seront aménagés au Sud du village. Ce secteur constituera, à terme, la nouvelle entrée du village, marquant ainsi une nouvelle limite paysagère entre la plaine agricole et les espaces urbanisés de la commune.
- Pérenniser l'activité agricole : le PADD s'engage à maintenir les exploitations existantes et permettre l'installation de nouvelles, tout en veillant à la qualité de leur insertion paysagère.
- Assurer un cadre de vie à l'abri des risques naturels : la commune étant assujettie aux risques de feu de forêts et d'inondations, les zones fortement à risques sont exclues de l'emprise urbaine. La mise en œuvre d'outils doit permettre la préservation des espaces perméables et la confortation d'un cadre de vie frais.

2. Habiter un village accueillant et fonctionnel

Cet axe vise à garantir une meilleure qualité de vie.

- Renforcer et étendre le cœur de village : les objectifs du PADD sont de maintenir les activités existantes tout en permettant d'en accueillir de nouvelles ; créer un équipement sportif et de loisirs au Sud du village ainsi que de mettre à disposition des habitants, pour un usage d'équipement, des bâtiments publics inutilisés.
- Préserver les qualités patrimoniales du village : le PADD vise à préserver les qualités architecturales du bâti ancien, ainsi qu'à protéger le patrimoine vernaculaire ainsi que la trame boisée des parcs et jardins.
- Poursuivre l'amélioration des déplacements alternatifs à l'automobile : poursuite de la sécurisation des cheminements piétons ; étude du projet d'une voie cyclable à destination du lycée de Sommières.
- Développer une offre de logements mixtes pour diversifier les modes d'habitat et d'habiter : l'objectif est de diversifier l'offre de logements, adaptés aux plus jeunes, aux primo-accédants, aux familles ou aux personnes plus âgées à la recherche d'un logement plus petit.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie : la commune encourage la valorisation des sources d'énergie locales dans le bâti, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères du village.

3. Assurer une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée : objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ce troisième axe s'inscrit dans une démarche de développement durable et de maîtrise de l'urbanisation.

La loi Climat et Résilience introduit l'objectif du "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) d'ici 2030, qui impose de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PADD définit des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En se basant sur une population de 444 habitants au 1^{er} janvier 2021 et en tablant sur une croissance démographique communale de 1,1 %, une production de 29 nouveaux logements serait nécessaire pour accueillir les 56 habitants supplémentaires à l'horizon 2033.

- La commune, ayant consommé sur la période 2014-2023, 2,23 hectares d'espaces pour la production résidentielle, la consommation foncière à l'horizon 2033, sera de 1,11 hectares maximum répartis de la façon suivante :
 - 0,67 hectare pour la production d'un lotissement communal de 10 logements ;
 - 0,44 hectare maximum pour la réalisation d'équipements publics : équipement sportif et ludique et hangar municipal.

- Afin de limiter les extensions de l'urbanisation, le potentiel de renouvellement urbain est optimisé (mutation, construction sur parcelle libre et sur division parcellaire, densification d'une parcelle déjà bâtie) : l'objectif étant de produire 19 logements dans l'emprise urbaine actuelle.

5.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) servent à encadrer et à préciser certains points stratégiques élaborés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1. OAP n°1 : Étendre et renforcer le cœur du village

Cette OAP sectorielle porte sur les deux zones AU et AUeq ; secteurs d'extension urbaine.

Caractérisation du site :

- Le site est situé en entrée Sud du village et constituera la nouvelle entrée du village ;
- Il est nettement perçu en venant du Sud, depuis la commune de Sussargues ;
- Il borde le village ancien, jouxtant la mairie et la bibliothèque.



Vue sur la zone AU depuis l'entrée de village (route D120)



Vue sur la zone AUeq depuis le chemin de Beaulieu



Objectifs d'aménagement :

- Compléter l'offre de commerces et de services déjà existants (jardins familiaux, bibliothèque...) par la création d'un équipement sportif et de loisirs (zone AUeq – 0,48 ha) ;
- Développer une offre de logements mixtes pour diversifier les modes d'habitat (zone AU – 0,67 ha).

Principes de programmation :

- Zone AUeq. Création des équipements suivants : un city park, un espace de jeux pour enfants, un local technique municipal, avec toilettes publiques ;
- Zone AU. Réalisation d'un lotissement communal d'une dizaine de lots.

Principes d'aménagement :

- Préserver le panorama depuis le parvis de la mairie ;
- Réaliser une nouvelle limite paysagère marquant la limite entre la plaine agricole et les espaces urbanisés de la commune. L'extension du village constituant le premier plan de la silhouette villageoise en venant de Sussargues, un ensemble paysagers successifs sera réalisé, tandis qu'un ensemble de haies et d'arbres sera planté en limite nord du périmètre ;
- Inscrire le nouveau quartier dans la continuité des cheminements piétons.

Proposer un urbanisme vecteur de qualité environnementale :

- Aménager un cadre de vie frais et arboré : en privilégiant les revêtements de sol perméables, en réalisant des jardins et des arbres de pluie. Ces dispositions sont développées dans l'OAP n°3 ;
- Conception des logements suivant les principes de conception bioclimatique.

Schéma de principes d'aménagement :



2. OAP n°2 : Trame verte et bleue

Cette OAP couvre l'ensemble du territoire communal. Saint Hilaire de Beauvoir est cernée par deux corridors écologiques : l'un au nord du village suivant le cours d'eau du Budel et sa ripisylve ; l'autre au sud, en longeant un ensemble de haies et fossés en bordure des champs.

Ces deux corridors écologiques lient les espaces de la ZNIEFF « Plaines et Garrigues du Nord Montpelliérais » avec les espaces de ZNIEFF « Plaines de Baulieu et Saussines ».

Renforcer les trames vertes et bleues :

- Maintenir une mosaïque de friches enherbées et limiter l'usage de produits phytosanitaires afin de maintenir les populations d'insectes et conforter la présence de l'Outarde Canepetière et du Petit Murin dans la plaine du Valat ;
- Maintenir et entretenir les ensembles haies / fossés constituant les corridors écologiques.

Planter des haies pour conforter les interfaces entre l'emprise urbaine et les espaces naturels et agricoles :

- Choisir des espèces participant au maintien de la biodiversité ;
- Planter les haies champêtres de manière optimale ;
- Clôtures poreuses favorisant la circulation de petits animaux et maintien des murs anciens, supports de biodiversité.

Accueillir la biodiversité dans le village, tant dans les jardins que lors de la rénovation de bâtiments : maintien de la faune et de flore locale par les pratiques quotidiennes des habitants.

- Créer un jardin propice aux oiseaux et aux chauves-souris : installation de nichoirs, de mangeoires, en suivant les conseils de la Ligue Protectrice des Oiseaux (LPO) ;
- Accueillir la petite faune en bannissant ou en limitant l'utilisation de pesticides et autres produits chimiques dans le jardin ; en installant des gîtes pour hérissons...

3. OAP n°3 : Créer un cadre de vie frais

Cette OAP couvre l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement le village. Le but de cette OAP est de guider les gestes quotidiens des habitants pour favoriser le maintien et l'épanouissement de la biodiversité locale.

Cette OAP décrit les moyens à mettre à œuvre pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et l'hydratation des arbres, limiter l'imperméabilisation des sols, réaliser un jardin de pluie et créer ainsi un cadre de vie arboré et rafraichissant.

5.4 Règlement

Le règlement du PLU de Saint-Hilaire-de-Beauvoir divise le territoire en différentes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zone naturelles et forestières (N). Chacune de ces zones est soumise à des réglementations spécifiques concernant les destinations des constructions, les usages des sols, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, ainsi que les conditions de desserte par les voies et les réseaux.

Les espaces agricoles, naturels et forestiers sont largement prédominants et représentent 95 % du territoire.

Division du territoire en zones

Zones U : zones urbaines

- Zone UA : zone urbaine constituée par le centre ancien du village, caractérisée par un bâti ancien de forte densité, s'implantant à l'alignement des voies et emprises publiques ;

- Zone UC : zones résidentielles récentes développées en périphérie du centre ancien, comprenant le secteur UCa dont l'assainissement est non collectif.

Zones AU : zones à urbaniser

- Zone AU : zone d'extension du village destinée à accueillir un programme de logements ;
- Zone AUeq : zone d'extension destinée à accueillir des équipements techniques, sportifs et ludiques.

Zone A : zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, comprenant le secteur Ap, à protéger en raison de ses qualités paysagères.

Zone N : milieux et espaces naturels à protéger en raison de l'intérêt paysager, d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend le secteur Nr, correspondant aux ouvrages et installations de production d'eau potable.

6. BILAN DE LA CONCERTATION 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 et a défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation avec le public.

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.

Les objectifs de la concertation ont été d'informer le public, de répondre à ses interrogations sur le projet de PLU et le devenir de la commune ainsi que de recueillir ses observations et ses propositions.

Modalités de la concertation

- Exposition et mise à disposition du public des éléments d'étude au fur et à mesure de l'avancée des études et des documents de l'élaboration du PLU, disponibles en Mairie ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie permettant recueillir les observations écrites du public tout au long de la procédure ;
- Possibilité d'écrire au maire pour faire part de ses observations ;
- Organisation de deux réunions publiques ;
- Parution dans le bulletin municipal de la commune.

Réunions publiques

La mairie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir a organisé deux réunions publiques qui ont été annoncées par voie d'affichage en Mairie et divers lieux de la commune, ainsi que par la mise en ligne d'un avis au public sur le site internet et sur le compte Facebook de la commune.

- **Réunion du 11 juin 2025** : La première réunion a permis aux élus accompagnés du bureau d'études, de présenter les orientations générales du PADD, les objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces ainsi que la transcription du projet de territoire dans les pièces réglementaires (règlement, zonage et OAP). Un échange a ensuite été instauré, durant lequel les participants ont pu obtenir des réponses à leurs questions.
- **Réunion du 19 juin 2025** : La seconde réunion a permis d'interroger le dossier de PLU et de présenter le plan de zonage.

Bilan des réunions

Plus de trente habitants ont participé aux réunions (une vingtaine lors de la première et une douzaine à la seconde). Bien que de nombreux échanges informels aient eu lieu lors des réunions, une seule observation a été consignée dans le registre. Celle-ci concernait la demande d'ouverture à l'urbanisation dans la continuité Sud du village correspondant à une emprise foncière de 9265 m². Cette demande a été rejetée par la Commission d'urbanisme ; celle-ci ne s'inscrivant, ni dans le projet de territoire ni dans les objectifs chiffrés du SCoT et du PADD.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Le bilan de la concertation témoigne de la volonté de la municipalité de Saint-Hilaire-de-Beauvoir de susciter la participation des habitants, de les associer à l'élaboration du PLU et de prendre en compte leurs préoccupations.

À cet effet, la commission PLU a été élargie aux membres de la société civile et a intégré trois administrés de la commune afin de contribuer aux travaux.

7. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

7.1 Avis de la MRAe

À la suite de la demande d'examen au cas par cas présentée par la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir le 13 mars 2025, et en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Occitanie a rendu son avis 2025DKO48, le 07 mai 2025.

La MRAe considère que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et conclue que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

7.2 Enjeux majeurs

Les enjeux majeurs identifiés dans l'état initial de l'environnement sont les suivants :

Milieu physique et ressources naturelles

Préservation des ressources en eaux : usages raisonnés et priorités ;

Limitation des consommations d'ENAF ;

Atténuation et adaptation aux effets du changement climatique et exploitations des énergies renouvelables : le territoire offre un potentiel pour l'exploitation des énergies renouvelables, principalement solaires et géothermiques.

Milieus naturels et biodiversité

Aménagement du territoire : prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels ;

Approche paysagère du territoire

Paysage rural : maintien de la mosaïque agricole tout en préservant les perspectives sur la silhouette du village.

Pollution, nuisances, risques et servitudes

Aucune nuisance spécifique : maintien d'un cadre de vie agréable et apaisé et maintien d'un bon niveau de traitement des eaux usées ;

Intégration des risques naturels : la commune est concernée par 7 risques naturels. : le PLU prend en compte les risques naturels, en définissant les zones à urbaniser et les espaces non constructibles, en respectant le zonage d'aléa de feu de forêt et les règles du PPRi ainsi que l'application des OLD et autres servitudes.

8. COMPATIBILITE DU PLU

Loi climat et résilience

Le PLU est en phase avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience visant à la zéro artificialisation nette des sols.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l'Hérault

- Le projet respecte un taux de croissance démographique de l'ordre de 1,1 % (soit 56 habitants), correspondant à 29 logements à créer à horizon 2033 ;
- Le projet respecte les prescriptions du SCoT avec une consommation de 1,1 ha ;
- Le PLU prend en compte les trames verte, bleue et agricole du SCoT.

B. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Désignation de la commissaire enquêtrice

Le 09 octobre 2025, le maire de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir a demandé au président du tribunal administratif de Montpellier 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.

Le 10 octobre 2025, par décision N°E25000157 / 34, Madame Fabienne CORNELOUP, vice-présidente du tribunal administratif de Montpellier et magistrate-déléguée 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.

La commissaire enquêtrice a ensuite adressé au tribunal administratif de Montpellier sa déclaration sur l'honneur indiquant ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

1.2. Modalités de l'organisation de l'enquête publique

Réunion préparatoire

Une réunion a été organisée le 10 novembre 2025 à la mairie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, en présence de Monsieur Jean-Michel PECOUL, Maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, de Madame Sandrine SALZE, Secrétaire de Mairie et de Madame Sylvine HELLEY, commissaire enquêtrice, pour définir les modalités de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique.

Arrêté municipal

Le 20 novembre 2025, le maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir a publié l'arrêté municipal N°2025-024 précisant les modalités du déroulement de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au jeudi 15 janvier 2026 à 19h00, soit 32 jours consécutifs.

1.3. Publicité et information du public

Publicité dans la presse

L'avis d'enquête publique a été inséré à la rubrique des annonces légales de deux journaux locaux :

- La Gazette et le Midi-Libre, dans leur édition du jeudi 27 novembre 2025 ; soit dans le délai légal des 15 jours minimum avant l'ouverture de l'enquête ;

- La Gazette et le Midi-Libre dans leur édition du jeudi 18 décembre 2025 ; soit dans le délai légal des 8 premiers jours suivant l'ouverture de l'enquête.

Affichage de l'avis d'enquête public

L'avis au public, rappelant les dates et les modalités de l'enquête, a été affiché, selon le format réglementaire, à compter du 25 novembre 2025 et ce pendant toute la durée de l'enquête, sur la porte vitrée ainsi qu'à l'intérieur de la Mairie, sur le site internet de la commune ainsi que sur la page Facebook officielle de la commune.

Des affiches au format A2 et de couleur jaune, ont été affichées dans le village.

L'attestation d'affichage du maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir est présentée en annexe.

2. EXÉCUTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a débuté le lundi 15 décembre 2025 à 9h00 et a été clôturée le jeudi 15 janvier 2026 à 19h00, soit durant 32 jours consécutifs.

2.1 Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier était consultable selon les modalités suivantes :

- Dossier papier à la mairie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, 60 avenue de Cantagril, les lundi et vendredi de 9h à 12h, le mardi de 16h à 19h, le jeudi de 16h à 18h ;
- Dossier numérisé accessible en ligne sur le site de la mairie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir : shdb34.com
- Sur un poste informatique accessible en Mairie, aux jours et heures indiquées ci-dessus.

2.2 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, 60 avenue de Cantagril, 34160 Saint-Hilaire de Beauvoir.

2.3 Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a reçu les observations du public à la mairie de Campagnan, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :

- Mardi 16 décembre 2025 de 16h à 19h ;
- Lundi 22 décembre 2025 de 9h30 à 12h30 ;
- Samedi 10 janvier 2026 de 9h30 à 12h30 ;
- Jeudi 15 janvier 2026 de 16h à 19h.

Au cours de ces permanences la commissaire enquêtrice a reçu 17 personnes.

2.4 Contributions déposées

Registre enquête publique

Huit contributions (dont une accompagnée d'une note écrite comprenant 6 pages), ont été déposées sur le registre papier mis à disposition à la mairie de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

Toutes ces contributions ont été déposées durant les permanences.

Adresse courriel

Quatre contributions ont été reçues à l'adresse courriel : plushdb2025@gmail.com

Courrier

Aucun courrier n'a été adressé à la commissaire enquêtrice.

Récapitulatif des contributions

Registre enquête publique	Adresse courriel	Courrier	Total
8	4	0	12

2.5 Clôture de l'enquête publique

Le 15 janvier 2026 à 19h00, la commissaire enquêtrice a clôturé l'enquête publique.

Le registre papier et le dossier d'enquête ont été remis à la commissaire enquêtrice à l'issue de l'enquête.

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

Le 30 janvier 2026, la commissaire enquêtrice a reçu par courriel le mémoire en réponse du maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

Le 12 février 2026, la commissaire enquêtrice a adressé, par courriel, à Monsieur Jean-Michel PECOUL, maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir, son rapport et ses conclusions et son avis motivé.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

L'enquête publique concernant le projet de PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir s'est déroulée sans incident, conformément à l'arrêté municipal du maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir. Le public a bien été informé et il a pu faire part de ses observations à la commissaire enquêtrice soit par écrit sur le registre d'enquête, soit par courriel. Le maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir a pris en compte les observations du public et des PPA et a fait part de ses réponses dans son mémoire en réponse.

C. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES AVIS

1. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES RÉPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE	COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE
<u>Observations sur le déroulement de l'enquête</u>		
Mme Sandra SERRE / Mr Olivier PRADEAU		
<u>Sur l'affichage et le choix de la période de l'enquête publique</u> La période d'enquête publique a été programmée durant la période des congés d'hiver 2025 et ne facilitent pas une appropriation des documents ainsi que de leurs analyses. Les modalités d'affichage des périodes du dossier soumis à enquête publique apparaissent insuffisantes : panneau illisible enroulé dans du plastique sur un platane à l'entrée du village depuis la RD 120 et le long d'une route à forte circulation sans possibilité de s'arrêter, affichage déchiré à la sortie du village vers Sommières RD135, aucun affichage sur le panneau devant la mairie, etc. La période est indiquée sur le site de SHDB mais aurait pu être mise en 1ère page, les enquêtes publiques sur le territoire de SHDB ne sont pas fréquentes...	<u>Sur la période d'enquête :</u> L'enquête publique s'est déroulée sur une période d'un mois, comprenant les semaines de vacances scolaires et les semaines ouvrées qui les ont encadrées. Cela a permis à la fois aux habitants des résidences principales et des résidences secondaires de pouvoir prendre connaissance du projet de PLU.	Une enquête publique peut se dérouler durant les périodes scolaires. En dépit de la tenue de l'enquête publique durant les vacances scolaires, le public a pu prendre connaissance du dossier et déposer ses observations sur le registre.
Mr ESTELLER	<u>Sur l'information de l'enquête :</u> Concernant le positionnement des affiches, des axes de circulation fréquentés par la population	
<u>Déficiences d'informations de la concertation et de l'avis d'enquête publique relative au PLU</u>		

Je tiens à souligner auprès de la commissaire enquêtrice une déficience d'information relative à cette enquête publique. En effet, l'information par affichage s'est limitée à ma connaissance de quatre affiches principalement sur les axes routiers de la commune (voir photos PJ), sans aucune information visible et ou difficile de lecture et d'accès par leur positionnement, à noter avec aucun affichage ou information : • Sur le site concerné par la future zone à urbaniser, • Sur le site internet de la mairie, • Ni via les réseaux ou applications de communication municipale. Cette insuffisance d'information fait suite à une concertation préalable déjà marquée par un manque de communication, ce qui limite fortement la compréhension et la participation des habitants de la commune et autres. Par ailleurs, la période de l'enquête, du 15 décembre au 15 janvier, correspondant aux fêtes de fin d'année, ne paraît pas propice à une information efficace et à une mobilisation réelle des habitants et des personnes concernées par ce projet. Ces éléments ne favorisent pas, selon moi, une concertation large, transparente et équilibrée et réel débat démocratique, pourtant essentielle dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.	ont été privilégiés pour une assurer la diffusion de l'information. Concernant l'état des affiches, les intempéries du mois de décembre sont responsables de leur dégradation. Pour autant, l'information sur la tenue de l'enquête publique a été assurée par voie de presse ainsi que sur le site internet de la commune. Pour une diffusion plus large, l'avis d'enquête a également été publié sur la page Facebook de la mairie dès le 27 novembre 2025 (770 followers).	Le certificat d'affichage précise le nombre ainsi que les emplacements sur lesquels les avis d'enquête publique ont été affichés. L'affichage réglementaire a été effectué. L'affiche déchirée située à la sortie du village, en direction de Sommières, n'est pas de nature à porter atteinte à l'information du public.
<u>Mr ESTELLER</u> Suite à ma rencontre avec Mme Helley de ce jour (Samedi 10 Janvier 2026). Nous avons constaté que l'adresse mail : plushdb2025@gmail.com ne fonctionne pas. L'enquête publique peut-elle être valide dans ce cas ?	L'adresse mail fonctionnait, mais il est vrai que le samedi 10 janvier on a eu du mal à se connecter car il y a eu un problème sur le réseau. A la fin de l'entretien avec M. Esteller ce même jour, nous nous sommes reconnectés en sa présence, les mails envoyés par ce Monsieur avait bien étaient reçus.	Je confirme avoir reçu les courriels de Mr ESTELLER. J'ai pu constater que l'adresse mail fonctionnait. La difficulté momentanée d'y accéder ne remet pas en cause la validité de l'enquête publique.

<u>Zones AU et AUeq : sécurité de l'accès et nuisances liées à la création du lotissement</u>		
Mr et Mme BRUNO		
Faisant suite à notre entrevue du 16/12/2025 concernant le PLU de notre commune, Je reviens vers vous afin de poser quelques questions sur le projet du lotissement communal de dix maisons prévu par la mairie. -Tout d'abord concernant la sécurité des entrées et sorties de notre chemin. En sachant que la majorité des véhicules venant de Sussargues en direction de Saussines ne ralentissent pas aux abords de notre chemin et ne respectent donc pas la priorité à droite pour le moment aucun accident n'est à déplorer grâce à notre vigilance mais ce sera certainement plus compliqué lorsque une vingtaine de voitures ou plus vont tourner dans notre chemin et idem dans l'autre sens? Pourquoi ne pas prévoir une entrée et une sortie sur la petite route après la mairie ce qui réglerait tous nos problèmes de circulation? Sans compter les nuisances sonores qui vont nous impacter, la circulation est maintenant beaucoup plus importante qu'auparavant donc une réflexion à ce sujet est vraiment nécessaire. Nous avons choisi St Hilaire de Beauvoir il y a 23 ans pour son calme et sa sérénité, nous comprenons bien que tout évolue mais pas au détriment des autres habitants. Mr Le Maire se félicite d'avoir une mairie avec une vue exceptionnelle sur la plaine mais cela ne pose aucun problème de nous pénaliser dans notre qualité visuelle et avec certainement une moins value pour nos maisons en cas de vente. (...) En cas d'extension future, quel sera l'impact sur notre qualité de vie? Comprenez bien que cela puisse nous interpeller et que nous pensons qu'il	> prévoir un aménagement pour renforcer la priorité à droite au débouché du chemin et la sécurité routière générale (Mr le Maire) > le site du futur lotissement communal est en contrebas du voisinage, atténuant l'impact visuel des voisins en contre-haut > le village de Saint Hilaire de Beauvoir a accueilli votre famille il y a 23 ans, aujourd'hui les jeunes du village ne parviennent pas à accéder au logement en grande partie en raison de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier, certains spéculant justement sur les possibles plus-values. La politique communale est de permettre l'installation de jeunes qui souhaitent rester au village.	Je note que la commune envisage de sécuriser cet axe en renforçant la priorité à droite par un aménagement qui n'est pas précisé. Le site du futur lotissement présente une certaine déclivité, atténuant l'impact visuel des voisins situés en limite nord du périmètre. La présence de logements communaux permettra de renforcer la mixité sociale et l'accession au logement des plus jeunes.

est encore nécessaire de réfléchir à ce proje et que la mairie prendra nos avis en considération et nous communiquera les avancées. Sincères salutations.		
Mr ESTELLER		
Le projet de PLU, prévoyant la création des zones AU et AUeq, indique un accès unique par le chemin existant, ancienne desserte de seulement quelques parcelles. Or, le flux de constructions envisagé (10lots) entraînera nécessairement une augmentation significative de la circulation, laquelle débouchera au début de l'avenue Cantagril vers Saussines, au niveau du rond-point du centre du village. Ce secteur est déjà reconnu comme dangereux avéré pour la sortie de cette desserte en raison : • De son positionnement en sortie aveugle, • Et de la densité de circulation, notamment des usagers se rendant vers Saussines. En effet, chaque lot disposera, de manière réaliste, d'au moins deux véhicules, notamment au cours des 15 à 18 premières années d'occupation (couples actifs, familles avec enfants devenus conducteurs). À moyen terme, il est même plausible que certains lots comptent jusqu'à 3 ou 4 véhicules. Ainsi, cette urbanisation générera a minima 20 véhicules, et potentiellement 40 véhicules supplémentaires, utilisant quotidiennement la même desserte. Cela représente un volume de trafic significatif pour une voie à sens unique, initialement dimensionnée pour un usage bien plus limité. Cette augmentation du trafic entraînera :	Une réflexion complémentaire sur les conditions de desserte, la création d'un accès alternatif, ou des aménagements de voirie adaptés, comme préalable à l'aménagement est en cours de réflexion avec l'agence du département de Lunel qui gère les différentes voies de circulation.	Le schéma actuel du futur lotissement, ne prévoit qu'un seul point d'entrée et de sortie pour les véhicules ; ce qui est également critiqué par la DDTM. Dans son mémoire en réponse, la commune précise ne pas exclure une voie en impasse. Je prends note que l'aménagement des voiries n'est pas encore arrêté et qu'une réflexion est actuellement en cours. Comme il est stipulé dans le règlement, en zone AU, les voies doivent impérativement permettre l'accès et l'intervention des services de

• Une densification importante de la circulation, notamment aux heures de pointe (départs et retours domicile-travail, écoles, activités) ; • Des difficultés de croisement et de manœuvre, accentuées par le sens unique ; • Des risques accrus pour la sécurité des riverains, piétons et cyclistes ; • Une dégradation du cadre de vie (bruit, pollution, stationnement anarchique). En conséquence, l'hypothèse d'un accès unique apparaît insuffisamment dimensionnée au regard du trafic réel généré par cette opération. Une réflexion complémentaire sur les conditions de desserte, la création d'un accès alternatif, ou des aménagements de voirie adaptés, semble indispensable avant toute validation du projet. Ainsi, la question se pose légitimement : pourquoi ne pas prévoir un axe de desserte supplémentaire pour les zones AU et potentiellement AUEq, afin de mieux répartir les flux de circulation, de limiter les risques et d'anticiper les usages futurs liés à l'urbanisation projetée ? <u>Article 13 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (Zone AU)</u> Il est possible d'envisager un autre accès que l'ancienne servitude des familles Bruno, Esteller et Sagnet (s), par le chemin situé entre le chemin du Grand Valat et la RD 120 (vers le préau de la salle communale).		sécurité, de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers. La longueur des voies sans issue peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent obligatoirement être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules privés et aux services publics de faire demi-tour facilement.
---	--	---

En pratique, un accès unique par une ancienne servitude privée est souvent jugé insuffisant pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone. Une desserte par un chemin communal peut au contraire renforcer la faisabilité du projet. <u>Questions :</u> Les zones AU et AUeq sont actuellement desservies dans le projet uniquement par l'ancienne servitude d'accès des familles Bruno, Esteller et Sagnet. Ne serait-il pas possible d'envisager une desserte alternative par le chemin communal donnant vers le préau de la salle communale, situé entre le chemin du Grand Valat et la route départementale D120, afin d'améliorer l'accessibilité et la sécurité de ces zones ?		
Zones AU et AUeq : intégration paysagère et architecturale		
Mr ESTELLER		
Les zones AU et AUeq, telles que définies dans le projet de Plan Local d'Urbanisme, s'inscrivent actuellement dans un espace à dominante naturelle et/ou agricole, constituant une entité paysagère ouverte et un secteur de respiration entre les tissus bâtis existants de Saint-Hilaire-de-Beauvoir. Leur urbanisation induira une mutation profonde de la structure paysagère, caractérisée par : • Une artificialisation des sols et une réduction des surfaces perméables, • Une rupture des continuités paysagères et écologiques existantes,	Les constructions actuelles, présentes dans les voisinages de la zone AU, présentent des volumes de deux niveaux bâtis, couverts par une toiture en tuiles, les pièces de vie étant orientées Sud / sud-Est comme l'invite le site et ses vues. La hauteur au faîtage estimée est proche des 8 m., hors considération des nécessaires ajustements aux dénivelés du sol. La règle des hauteurs à 8,5 m maximum par rapport au terrain naturel est judicieuse.	La hauteur maximale des constructions en zones UC et AU, est fixée à 8,5 mètres au faîtage, dans la limite de R+1. La hauteur moyenne d'une construction R+1 se situe généralement entre 7 et 8,5 m au faîtage (avec combles).

• Une modification durable des perceptions visuelles, notamment des cônes de vue et des perspectives depuis les voies de circulation et les habitations riveraines. Ces secteurs jouent aujourd'hui un rôle de zone tampon paysagère, permettant de maintenir une distinction morphologique entre les deux villages. Leur ouverture à l'urbanisation pourrait générer un effet de mitage ou de continuité urbaine, atténuant la lisibilité des limites urbaines et contribuant à une banalisation du paysage rural. Par ailleurs, la création de nouvelles voiries, d'équipements et de réseaux techniques (VRD) entraînera une densification des éléments anthropiques, susceptible d'accentuer l'impact visuel du projet, en particulier si la hauteur, l'implantation et la volumétrie des constructions ne sont pas strictement encadrées. Au regard de ces enjeux, l'urbanisation des zones AU et AUeq nécessite une approche qualitative d'aménagement, reposant notamment sur : • Une maîtrise de la densité et de l'emprise au sol, • La préservation et le renforcement des trames végétales, • Le maintien de continuités paysagères et écologiques (trame verte), • Et une attention particulière portée à l'insertion paysagère des constructions afin de limiter l'impact visuel de l'entrée du village par exemple et préserver l'identité du site. • La limite de hauteur des constructions Observation relative aux hauteurs maximales de construction prévues par le PLU Les hauteurs de constructions définitives autorisées par le projet de PLU apparaissent excessives au regard du contexte paysager et bâti existant de la commune. Le PLU prévoit actuellement sur cette zone AU une	Les volumes bâtis, implantations et orientations futures seront similaires aux constructions existantes, en reproduisant les caractéristiques d'implantation (puisque sur le même site), les futures tourneront le dos aux existants et préserveront l'intimité de chaque occupant. Le futur permis d'aménager précisera les règles du PLU dans le sens des observations apportées.	L'orientation des pièces de vie du futur lotissement sera similaire aux constructions existantes. L'intimité des occupants sera ainsi préservée. L'aménagement du lotissement aura un impact visuel, nettement perçu en provenance de Sussargues, RD120. Le principe d'aménagement de l'OAP n°1 est de composer une nouvelle limite paysagère, matérialisée par les haies des futurs jardins, en limite avec la zone A, afin de limiter la dégradation des perceptions visuelles sur le site. La DDTM considère que « 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
--	---	--

hauteur maximale de 8,50 mètres, qui, dans les faits, correspond à une construction comprenant : • Environ 0,80 m de vide sanitaire, • Un rez-de-chaussée + un étage (R+1) d'environ 5 mètres, • Une toiture. <u>Article 8 : Hauteur maximale de construction</u> Arguments recevables pour demander une réduction de la hauteur en zone AU a) Cohérence avec le bâti existant Si le tissu environnant est majoritairement composé : D. DE MAISONS INDIVIDUELLES EN R OU R+1 BAS, E. AVEC DES HAUTEURS INFÉRIEURES À 7 M AU FAÎTAGE, Alors une hauteur autorisée de 8,50 m au faîtage et 7,50 m à l'acrotère peut être jugée : • Disproportionnée, • Génératrice de ruptures volumétriques et paysagères. Argument clé : <i>le PLU doit assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans l'existant</i> Notion de “dimensions standard” de l'habitat individuel Dans la pratique courante : • R+1 standard ≈ 6,50 à 7,00 m au faîtage, • Acrotère ≈ 6,00 à 6,50 m, Les hauteurs prévues au PLU permettent : • Des volumes plus massifs, • Des toitures épaisses ou des planchers hauts, • Voire des constructions proches du petit collectif.		significatif » et demande une coupe de principe « afin de s'assurer que la silhouette du village en belvédère sur la plaine agricole ne soit pas remise en cause par ce projet ». Le projet aura nécessairement une incidence sur le paysage. En renforçant l'OAP comme indiqué par la DDTM et en réalisant un projet qualitatif, l'impact visuel peut être limité.
--	--	---

Argument : <i>la règle actuelle excède les dimensions nécessaires à l'habitat individuel courant.</i> Préservation du cadre de vie Une hauteur trop importante peut entraîner : • Pertes d'ensoleillement, • Vis-à-vis accrus, • Impact paysager depuis les voies et les espaces publics, • Banalisation architecturale. Argument : <i>la réduction de la hauteur participe à la qualité du cadre de vie et à l'acceptabilité du projet.</i> Maîtrise de la densité réelle Même si la limite est R+1 : • La hauteur autorisée conditionne directement la densité perçue, • Des hauteurs élevées permettent des volumes plus denses sans changer le nombre de niveaux. Argument : <i>réduire la hauteur permet une urbanisation plus maîtrisée, sans remettre en cause les objectifs d'accueil.</i> <u>Questions</u> *À la lecture du règlement du PLU, il est prévu en zone AU une hauteur maximale des constructions fixée à 8,50 m au faîtage et 7,50 m à l'acrotère, dans la limite de R+1. Ces hauteurs apparaissent supérieures aux dimensions standard de l'habitat individuel et peu cohérentes avec le bâti existant sur la commune, majoritairement constitué de constructions de gabarit plus modeste. Ne serait-il pas opportun d'envisager une réduction de ces hauteurs maximales (par exemple autour de 7,00 m au faîtage et 6,00 à 6,50 m à l'acrotère, dans la limite de R+1), afin de garantir une meilleure insertion		
---	--	--

paysagère, de limiter l'impact visuel et de préserver le cadre de vie des riverains ?* Exemple : -vide sanitaire =0,50 m -R+1 =5m -Toiture 30% =1,30 m Total de la construction = 6,80 m L'emprise au sol des constructions ne pouvant excéder 30% de la superficie d'assiette de la construction ou de l'opération ne serait-il pas envisageable des constructions de pleins pieds (500m2 de terrain 30% = 150 m2 constructibles) ? Observation relative à l'orientation des futurs lots et aux impacts sur le voisinage existant L'implantation des 10 futurs lots est prévue avec une orientation majoritairement tournée vers le sud, ce qui entraîne une visibilité directe sur les habitations existantes situées en zone Uc limitrophe Cette configuration soulève plusieurs problématiques : • Une situation de vis-à-vis direct avec les constructions existantes, portant atteinte à l'intimité entre les riverains ; • Une exposition solaire très intense des façades sud des futures habitations, susceptible d'engendrer des surchauffes estivales dans les pièces de vie, notamment dans un contexte de réchauffement climatique et de canicule • Une rupture avec l'implantation et l'orientation du bâti existant, au détriment de la cohérence urbaine et paysagère du secteur.		
--	--	--

Il apparaît donc nécessaire que le PLU ne fige pas une orientation unique des constructions vers le sud, mais qu'il autorise, voire impose, des orientations alternatives (est, ouest, nord-est / sud-ouest) afin de : • Limiter les effets de vis-à-vis avec les habitations existantes de la zone Uc limitrophe et entre lots à urbaniser • Réduire l'exposition excessive au soleil du sud et des aménagements supplémentaires d'ombrage au lot à construire • Favoriser une meilleure insertion des constructions dans leur environnement immédiat. Des prescriptions complémentaires pourraient également être prévues, telles que : • Des retraits renforcés, • Des écrans végétalisés, • Ou des règles d'implantation évitant les ouvertures principales en façade directement exposée aux habitations existantes. <u>Questions</u> : Est-il possible en conséquence, qu'il y est une adaptation des règles d'implantation et d'orientation des constructions, apparaît indispensable pour préserver la qualité de vie des futurs occupants comme celle des riverains actuels ?		
Zones AU et AUeq : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis		
Mr ESTELLER		
Observation relative au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions		

Le projet de PLU ne définit pas de manière suffisamment claire le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ainsi que des abords des constructions dans les zones AU et AUeq. En particulier, aucune prescription précise n'est apportée concernant : • Les hauteurs et volumes des constructions en relation avec les espaces non bâtis, • La transition paysagère entre espaces bâtis, espaces publics et zones naturelles ou agricoles, • Le traitement des franges de zone et des limites avec les secteurs existants. Par ailleurs, il est constaté qu'aucune disposition spécifique n'est prévue pour l'aménagement d'espaces de repos et de pause, alors même que ce secteur est fréquemment emprunté par des promeneurs (chemins existants, usages de loisirs, déplacements doux). L'absence de ces éléments ne permet pas d'assurer : • Une intégration paysagère cohérente du projet, • Une qualité des espaces publics à la hauteur des usages actuels et futurs, • Ni la préservation des continuités écologiques et des cheminements doux. <u>Questions</u> : • Quel sont les principes de traitement paysager des espaces non bâtis (plantations, talus, noues, haies, arbres de hautes tiges) ? • Quel sont les règles d'articulation entre hauteurs/volumes bâtis et espaces libres ? • Quel est l'intégration d'espaces de repos aménagés (bancs, zones ombragées, points de vue), en lien avec les cheminements existants ?	• L'OAP 3 « Créer un cadre de vie frais » précise les principes de traitement paysager des espaces non bâtis, plantations, talus, noues, haies, arbres de hautes tiges. • Le prospect complété des notions d'emprise au sol, d'espaces libres et de pleine terre, sont les règles d'articulation entre hauteurs/volumes bâtis et espaces libres. • le permis d'aménager futur précisera l'intégration d'espaces de repos aménagés (bancs, zones ombragées, points de vue), en lien avec les cheminements existants. • Le sujet des modalités d'entretien et de gestion des espaces ? les espaces privés sont entretenus par leur propriétaire, les espaces communs par le syndicat de lotissement, les espaces publics par la collectivité.	L'OAP n°3 traite essentiellement de l'imperméabilisation des sols et de la gestion des ruissellements. Je note que la zone AUeq fera l'objet d'un aménagement spécifique, intégrant des espaces de repos. Les espaces publics sont entretenus et gérés par la collectivité.
---	--	--

• Quelles sont les modalités d'entretien et de gestion de ces espaces ? Ces précisions sont indispensables pour garantir un projet respectueux de l'environnement, du paysage et des usages locaux, et pour assurer une urbanisation qualitative et durable.		
Zone AU : stationnement	Le règlement de la zone AU prévoit pour les logements	Comme il est indiqué dans le rapport de présentation, 97% des foyers disposent au moins d'un véhicule et 56% d'entre eux possèdent deux voitures ou plus. Il est fait état d'un usage croissant et régulier de ce mode de transport.
Mr et Mme BRUNO	- 1 place par logement de moins de 60 m² de SDP - 1 place par tranche de 60 m² SDP ou plus	
Concernant le stationnement des véhicules il est prévu 1 seul emplacement par maison et un parking de 5 places donc 10 emplacements au total en sachant qu'il y a en moyenne deux véhicules par famille sans compter les visiteurs. Il faudrait peut être repense cela?	Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble : - 0,5 place de stationnement sur espaces communs ou publics par logement.	Une place de stationnement par logement peut donc sembler insuffisant.
Mr ESTELLER		
Observation relative au stationnement collectif, aux véhicules électriques et à l'optimisation des accès en zone AU Le projet d'aménagement de la zone AU devra nécessairement intégrer la création de zones de stationnement collectif, adaptées aux besoins actuels et futurs, notamment à l'essor des véhicules électriques (places dédiées, pré-équipement pour bornes de recharge). À ce jour, le secteur dispose déjà : • D'un parking existant côté zone AUeq,	Le règlement de la zone AU prévoit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble la réalisation de 0,5 place de stationnement sur espaces communs ou publics par logement, en plus du stationnement privatif ; soit 5 places de stationnement automobile pour les visiteurs des 10 logements.	L'espace disponible étant limité, cela nécessite une gestion efficace des places de stationnement. La création de parkings collectifs en copropriété ou par la commune, permet de mutualiser

• Ainsi que d'un accès déjà aménagé (chemin entre route D120 et chemin du grand valat) permettant la desserte de cette zone. Dans ce contexte, il apparaît pertinent de s'interroger sur l'organisation retenue pour la zone AU et sur l'opportunité : • De repositionner et/ou de diviser le projet d'aménagement, • Afin de créer des parkings de proximité, mutualisés, • Et de tirer parti des accès et équipements existants, plutôt que de créer de nouvelles voiries et dessertes. Une telle approche permettrait : • De limiter l'imperméabilisation des sols, • De réduire les coûts d'aménagement, • De mieux maîtriser les flux de circulation, • Et d'assurer une meilleure cohérence fonctionnelle entre les zones AU, AUeq et Uc. <u>Questions :</u> • Quel sont les modalités prévues pour le stationnement collectif en zone AU ? • Quel est la prise en compte des besoins liés aux véhicules électriques? • Si une optimisation de l'implantation du projet, en lien avec les accès et parkings existants, a été étudiée ou pourrait l'être ? • Pourquoi une différence de place au m2 pour le logement particulier ou hébergement ? • Comment mentionné 0,5 place par logement dans ce projet (article 1 stationnement des véhicules motorisés) un véhicule est = 1 ?	Les besoins liés aux véhicules électriques seront calibrés comme l'enjoint la loi. Le règlement de la zone AU ne prévoit pas la possibilité de réalisation d'hébergement, seulement de logement ; ce sont des destinations différentes avec des besoins de stationnement automobile différenciées	les places de stationnement et de réduire l'impact sur l'environnement.
Zone AU : réseaux d'alimentations	Le règlement du PLU, dans ses dispositions générales, précise les caractéristiques des zones AU :	L'accueil de nouvelles populations va entraîner des
Mr ESTELLER		

Observation relative à la création et au dimensionnement des réseaux dans la zone AU La création de la zone AU destinée à accueillir une urbanisation de 10 lots entraînera nécessairement la création ou le renforcement des réseaux suivants : • Électricité, • Eau potable, • Eaux usées et/ou eaux pluviales • Télécommunications. À ce stade, le dossier de PLU ne précise pas suffisamment : • La densité actuelle des réseaux existants dans le secteur concerné ; • Leur capacité maximale ; • Ni leur aptitude à supporter, à moyen et long terme, les besoins générés par cette nouvelle urbanisation, voire par une densification ultérieure de la zone et ou des zones. Or, chaque lot générera des besoins permanents (logements, équipements domestiques, usages numériques), auxquels s'ajouteront les contraintes liées à l'évolution des usages (augmentation de la consommation électrique, télétravail, véhicules électriques, etc.). Il apparaît donc indispensable que soient clairement identifiés : • Le dimensionnement prévu de chaque réseau, • Leur capacité maximale à terme, • Les travaux nécessaires (création, renforcement, extension), • Ainsi que l'impact global de ces réseaux sur l'espace public, le paysage et les coûts collectifs.	<u>« 1-2 Les zones à urbaniser (AU) »</u> Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Le présent plan local d'urbanisme délimite des zones d'urbanisation future suivantes : - La zone AU est une zone d'extension du village destinée à la réalisation d'un programme de logements ; elle sera développée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.	consommations supplémentaires en eau et de nouveaux rejets d'eaux usées. Dans le rapport de présentation, il est précisé que les ressources en eau potable sont suffisantes pour couvrir les besoins des nouveaux arrivants. Les rejets d'eaux usées sont traités par la station de traitement d'eaux usées située au Nord, sur la commune de Galargues. Il apparaît que cette station est suffisamment dimensionnée et que les rejets supplémentaires des nouveaux arrivants – dans le cadre d'un raccordement de toutes les nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement- pourront être pris en charge par la station de traitement.
---	--	--

En l'absence de ces éléments, il est difficile d'apprécier la réelle faisabilité technique de la zone AU et sa compatibilité avec un développement maîtrisé et durable du territoire communal. <u>Questions</u> : Il est par conséquent demandé que ces informations soient précisées et intégrées au projet, afin de garantir une urbanisation cohérente, soutenable et adaptée aux capacités réelles des infrastructures ?	- La zone AUeq est une zone d'extension du village à vocation d'équipements sportifs et ludiques ; elle sera développée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements. » La demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure précisera les moyens de réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone AU.	
Zones AU et UC : raccordements aux eaux usées		
Mr ESTELLER		
Observation relative aux raccordements aux eaux usées des habitations existantes en zone Uc Les habitations limitrophes situées en zone Uc sont actuellement raccordées au réseau d'eaux usées par des pompes de relevage individuelles, voire par des canalisations de relevage communes à plusieurs propriétés, en raison des contraintes topographiques existantes. La création de la zone AU et des réseaux associés, notamment le réseau d'eaux usées, soulève plusieurs interrogations importantes : <u>Questions</u> : • Les travaux prévus permettront-ils un raccordement gravitaire ou simplifié des habitations existantes de la zone Uc limitrophes sur le futur réseau d'eaux usées ? si existant. • Ce raccordement concernera-t-il l'ensemble des lots existants concernés ou seulement une partie d'entre eux ?	Les pompes de refoulement des eaux usées du futur lotissement pourront prendre les habitations existantes si les propriétaires le souhaitent.	Je prends note de la possibilité pour les habitations existantes de se raccorder aux pompes de refoulement des eaux usées du futur lotissement. Les modalités techniques et financières, demandées par Mr ESTELLER, ne sont toutefois pas précisées.

• Dans l'hypothèse d'un raccordement possible, quelles seront les modalités techniques et financières (prise en charge des travaux, adaptations nécessaires sur les parcelles privées) ? • Le futur réseau sera-t-il dimensionné pour absorber à la fois les effluents des nouveaux lots de la zone AU et ceux des habitations existantes de la zone Uc, sans risque de surcharge ou de dysfonctionnement ? • Prendra-t-il en charge une évolution supplémentaire possible de la zone Ces éléments sont déterminants pour apprécier l'intérêt général du projet, dans la mesure où un raccordement des habitations existantes au futur réseau pourrait : • Améliorer la fiabilité du système d'assainissement • Réduire les coûts d'entretien et de renouvellement des pompes de relevage individuelles • Limiter les risques de panne et de pollution. <u>Questions</u> : Il est donc demandé que le dossier précise clairement si la création du réseau d'eaux usées de la zone AU prévoit, ou non, un raccordement possible et complet des lots existants de la zone Uc, et selon quelles conditions ?		
Raccordement au réseau d'eau d'irrigation du Bas-Rhône		
Mr ESTELLER		
Observation relative à la proximité du réseau d'eau d'irrigation du Bas-Rhône Les secteurs de la future zone AU ainsi que la zone Uc existante sont situés à proximité du réseau d'eau d'irrigation du Bas-Rhône, infrastructure structurante du territoire. À ce titre, plusieurs questions se posent	Le futur lotissement aura une double desserte (eau potable et eau brute) comme le demande les services de l'Etat.	Je prends note de la réponse de la commune.

concernant la prise en compte de ce réseau dans le projet de PLU : <u>Questions</u> : • Le projet prévoit-il un aménagement, une extension ou un raccordement du réseau d'eau d'irrigation du Bas-Rhône vers les zones AU, AU eq et Uc • Ce réseau est-il intégré dans la réflexion globale sur la gestion de la ressource en eau, notamment pour des usages non domestiques (arrosage des jardins, espaces verts, équipements publics), afin de limiter le recours à l'eau potable ? • Une évolution future de ce réseau vers le village est-elle envisagée ou réservée dans les documents de planification (emplacements réservés, servitudes, corridors techniques) ? L'absence de mention claire de ce réseau dans le dossier ne permet pas d'apprécier son rôle potentiel dans le développement futur de ces zones, alors même qu'il pourrait constituer un levier important pour une gestion plus durable de l'eau et une meilleure anticipation des besoins liés à l'urbanisation. Il est donc demandé que le projet précise si le réseau d'eau d'irrigation du Bas-Rhône est : <u>Questions</u> : • Pris en compte dans la planification des zones AU, AU eq et Uc, ? • Susceptible d'être aménagé ou développé ? • Et intégré à une vision à long terme de l'alimentation en eau du village ?	D'autant que le réseau BRL est à 50 mètres.	
Zones AU et UC : gestion des eaux pluviales		
Mr ESTELLER		
Observation relative à la gestion des eaux pluviales zone Au, au raccordement de la zone Uc via la servitude existante		

L'urbanisation de la zone AU entraînera nécessairement une gestion structurée des eaux pluviales, du fait de l'augmentation des surfaces imperméabilisées (voiries, stationnements, toitures). Cette gestion devra également prendre en compte les raccordements et apports en provenance de la zone Uc, notamment à la suite de constructions, rénovations et aménagements de ces dernières années (Mairie). À ce titre, il convient de souligner une situation déjà problématique : les eaux pluviales issues du parking de la mairie, situé en zone Uc, se déversent actuellement vers la servitude existante, dont le fonctionnement hydraulique n'a pas été suffisamment étudié et qui présente, à ce jour, des dysfonctionnements (ruissellements, surcharge, risques d'écoulement non maîtrisé). <u>Questions</u> : • Le projet d'urbanisation de la zone AU prévoit-il une gestion globale et coordonnée des eaux pluviales intégrant à la fois les zones AU et Uc ? • Un raccordement maîtrisé des eaux pluviales de la zone Uc vers les futurs ouvrages de la zone AU est-il envisagé ? • Des études hydrauliques spécifiques ont-elles été réalisées concernant la servitude existante et ses capacités réelles ? • Quels aménagements correctifs sont prévus pour cette servitude (redimensionnement, bassins de rétention, noues, ouvrages de régulation), afin de garantir un écoulement sécurisé et conforme aux exigences actuelles ? En l'absence de réponses claires à ces questions, il est difficile d'apprécier la compatibilité du projet avec une gestion durable et sécurisée des eaux pluviales, notamment au regard des épisodes de pluies intenses (épisodes cévenols) de plus en plus fréquents. Il est donc demandé que le projet précise : • Les solutions techniques envisagées pour la gestion des eaux pluviales,	La demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure précisera les moyens de réalisation des équipements nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement puis de gestion.	Le risque de ruissellement pluvial devra être maîtrisé. Les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être compensées selon les préconisations de la MISE de l'Hérault (Mission Inter Services de l'Eau).
---	---	---

• La prise en compte des dysfonctionnements existants, • Et les mesures correctives prévues sur la servitude, afin d'assurer la protection des biens, des personnes y habitants et du milieu naturel.		
Zone AU : ordures ménagères et questions diverses		
Mr et Mme BRUNO	La demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure précisera l'emplacement des poubelles, des boîtes aux lettres et compteur divers.	L'état d'avancement du projet de lotissement ne permet pas de situer l'emplacement des boîtes aux lettres et des compteurs.
Ensuite où la mairie envisage t elle l emplacement des poubelles, des boîte aux lettres et compteur divers?		
Mr ESTELLER	Les questions relatives à la gestion des ordures ménagères sont traitées avec le service intercommunal compétent.	Le règlement en zone AU précise, concernant les ordures ménagères : « Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération ou du nombre de logements ». La collecte des déchets ménagers est gérée par le service intercommunal.
Observation relative à la gestion des ordures ménagères dans la zone AU La gestion des ordures ménagères dans la future zone AU n'apparaît pas clairement définie dans le dossier de PLU. En particulier, plusieurs points essentiels restent imprécis : • Le choix entre des conteneurs individuels ou des points de collecte collectifs ; • Le positionnement exact de ces dispositifs (accessibilité pour les usagers et les véhicules de collecte) ; • Les modalités d'intégration paysagère et esthétique de ces équipements • La prise en compte des nuisances potentielles, notamment les odeurs, le bruit et les impacts visuels, pour les riverains, proximité avec la faune L'absence de prescriptions claires sur ces éléments peut entraîner : • Des implantations inadaptées ou disparates, • Des difficultés d'accès pour les services de collecte,		

• Une dégradation du cadre de vie, • Des conflits d'usage entre habitants. <u>Questions</u> : • Quel sera le mode de collecte retenu (individuel et/ou collectif) ? • Quels sont les principes d'implantation des conteneurs (distance aux habitations, accessibilité, sécurité), Quels sont les aménagements paysagers et architecturaux destinés à limiter l'impact visuel et olfactif, • Quelles seront les modalités de gestion et d'entretien de ces équipements. Ces éléments sont indispensables pour garantir une gestion fonctionnelle, durable et respectueuse du cadre de vie au sein de la future zone AU.		
<u>Zones AU et AUeq : mise en place d'un règlement interne</u>		
Mr ESTELLER		
Suite à mon rendez-vous avec Mr le maire (Mr Jean Michel PECOUL) du 23 décembre 2025 et suite à mes remarques et questions ci-dessus nous avons évoqué et ou légiféré : <u>Questions</u> : • Mettre en place un règlement interne d'aménagement de ces zones AU et AUeq et pouvoir l'intégrer dans ce projet de PLU avant validation par l'administration. • Quelle modalité et comment faire pour obtenir cela ?	demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure précisera la nécessité ou non de mettre en place un règlement interne au futur lotissement.	Je prends note de la réponse de la commune sur l'opportunité de la mise en place d'un règlement propre au futur lotissement.
<u>Zones AU et AUeq : locaux techniques et industriels des administrations publiques</u>		

Mr ESTELLER		
Il est indiqué à l'article 1 du chapitre 1 (zone AU) et à l'article 1 du chapitre 2 (zone AUeq) que sont autorisées, sous conditions, les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Dans le cadre d'un projet d'urbanisation comprenant des lots d'habitat individuel et des espaces publics, l'intégration de ce type de bâtiments soulève plusieurs enjeux néfastes dans ces zones à urbaniser. (...) Le regroupement prévu entre : • Zone AU : habitat (présence permanente, tranquillité attendue), • Zone AUeq : city stade / aire de jeux (public jeune, fréquentation ponctuelle mais intense), • Local technique municipal : activité fonctionnelle avec engins, stockage, livraisons, pose un problème de compatibilité d'usages. Un local technique municipal implique généralement : • Passages réguliers de camions, tracteurs, engins municipaux, • Manœuvres, stationnements, • Stockage de matériel, • Nuisances sonores (démarrages, entretien, chargement). Ces activités sont peu compatibles avec : • Une aire de jeux et un city stades fréquentés par des enfants, • Des habitations existantes et futures. Problématique de sécurité La proximité entre : • Engins lourds, • Cheminements piétons,	Un règlement concernant les horaires d'utilisation des aménagements sportif seront étudiés	La commune ne répond pas à la totalité des questions de Mr Esteller et ne précise pas la nature du futur local technique municipal.

• Enfants et usagers sportifs, génère un risque accru d'accident, notamment aux heures d'utilisation du city stade. Cet argument de sécurité publique est particulièrement fort et légitime dans une enquête publique. Nuisances sonores et de fonctionnement Le cumul des fonctions entraîne : • Bruit lié aux activités sportives, • Bruit lié aux engins municipaux, • Va-et-vient quotidien, avec un impact direct sur : • Les riverains actuels, • Les futurs habitants de la zone AU. • Le PLU doit viser une cohabitation apaisée des usages, ce qui ne semble pas garanti ici. Existence d'une alternative plus adaptée Vous proposez une solution logique et déjà aménagée : • Implantation du local technique municipal sur l'ancienne station d'épuration : - o Site déjà clôturé, - o Éloigné des zones de jeux et d'habitation, - o Vocation technique plus cohérente. • Maintien / modernisation des WC publics : - o Sous le préau existant de la salle communale, - o Mutualisation des équipements, - o Limitation des nouvelles constructions. La présence d'une alternative crédible renforce fortement votre observation.		
---	--	--

<u>Question :</u> *Dans l'article 3 « Principe de programmation », il est prévu la construction d'un local technique municipal auquel seraient adossées des toilettes publiques. L'implantation de cet équipement au sein d'un secteur regroupant des habitations (zone AU), un city stade et une aire de jeux (zone AUeq) pose question quant à la compatibilité des usages. Un local technique municipal génère nécessairement des passages réguliers de camions, tracteurs et autres engins, ainsi que des manœuvres et des nuisances sonores, peu compatibles avec la présence d'enfants, d'équipements sportifs et d'habitations existantes et futures. Cette proximité soulève également des interrogations en matière de sécurité. Il apparaît qu'une implantation alternative serait plus adaptée, notamment sur le site de l'ancienne station d'épuration, déjà clôturé et dont la vocation technique est plus cohérente avec ce type d'équipement. Par ailleurs, les toilettes publiques pourraient utilement être maintenues et modernisées sous le préau existant de la salle communale, permettant ainsi une meilleure mutualisation des équipements et une réduction des nuisances et des finances de constructions. En conséquence, il serait souhaitable de revoir le principe de programmation afin d'assurer une meilleure cohabitation des usages, de préserver la sécurité des usagers et la qualité de vie des riverains.* ?	Cette implantation d'un local sanitaire reste à étudier quand à l'implantation.	
<u>Zone AUge : cheminements piétons</u>		
Mr ESTRELLER		

Réseau de cheminement piétons de la Zone AUeq Le cheminement piéton de la zone AUeq est actuellement prévu via l'accès piétons du parking sous le préau, ainsi qu'un autre cheminement au milieu de la zone AU. La création d'un cheminement piéton reliant les zones AU, Uc et AUeq, en particulier en limite entre les zones AU et Uc, présente plusieurs enjeux essentiels pour la qualité de vie et la cohérence urbaine du secteur. Tout d'abord, ce cheminement constituerait un espace de rencontre et d'échange entre les habitants des quartiers existants et ceux des futurs secteurs à urbaniser. En favorisant les déplacements à pied entre le centre du village et les zones en développement, il encouragerait les interactions quotidiennes et contribuerait à éviter l'isolement des nouvelles zones d'habitat. Ensuite, ce lien piéton permettrait d'assurer une continuité urbaine et sociale entre les zones déjà construites et celles à construire. Il renforcerait le sentiment d'appartenance à un même ensemble communal, en intégrant les futurs habitants dans la vie du village dès leur installation. Par ailleurs, ce cheminement participerait au développement des mobilités douces, en offrant une alternative sécurisée et attractive à l'usage de la voiture pour les trajets courts (accès aux équipements espaces publics et liaison avec l'environnement naturel). Cette pratique favorise des rencontres spontanées et contribue à une vie de quartier plus dynamique. Enfin, la mise en place de ce parcours piéton structurant permettrait de créer un lieu de passage partagé, support de convivialité et de mixité sociale, renforcerait la communication ainsi que le lien social entre habitants de saint hilaire de Beauvoir reliant les zones AU, Uc et AUeq et renforçant ainsi la communication entre les différents secteurs du territoire communal.	Cette suggestion est à étudier	Je prends note de la réponse, très succincte, de la commune. Le Conseil Départemental de l'Hérault considère que dans le cadre de l'OAP n°1, l'intégration des cheminements doux est réalisée de manière pertinente et contribue à la structuration du projet mais regrette qu'une OAP dédiée aux mobilités durables n'ait pas été élaborée. Dans son mémoire aux avis des PPA, la commune précise qu'une réflexion en ce sens sera engagée lors du prochain mandat.
--	---------------------------------------	---

<u>Questions :</u> Ne serait-il pas possible de prévoir ce second cheminement en limite entre les zones AU et Uc, afin de permettre un véritable rattachement entre ces trois zones ? (Uc, AU et AUeq)		
Développement économique et spécificités du PLU		
Mr ESTRELLER		
Il apparaît que le PLU énonce des caractéristiques d'implantation très généralisées, comparables à celles utilisées pour des PLU de grandes villes de la région. Or, notre commune présente une échelle, une morphologie et des usages spécifiques qui mériteraient une approche plus fine et davantage contextualisée. Ne serait-il pas possible de recentrer le PLU sur une vision propre à notre village, en tenant compte de son identité, de son tissu bâti existant et de l'envie partagée de l'aménager de manière cohérente et qualitative ? À titre d'exemple, une réflexion spécifique pourrait être menée sur le cœur du village, en autorisant une urbanisation plus adaptée, telle que des constructions en R+2 avec commerces en rez-de-chaussée, afin de renforcer l'attractivité du centre, de soutenir les activités de proximité et de favoriser la vie sociale. Une telle orientation permettrait : • De préserver le caractère villageois tout en accompagnant son évolution, • De favoriser la mixité des fonctions (habitat, commerces, services), • De limiter l'étalement urbain en privilégiant une densification maîtrisée,	Le PADD du PLU de Saint Hilaire de Beauvoir est spécifique au village tout répondant aux attentes de la Loi ; il n'est pas standardisé.	Le PADD n'est pas « standardisé » et prend en compte les spécificités de l'identité rurale de la commune par la préservation de l'agriculture, des espaces naturels et du paysage. Le Conseil Départemental de l'Hérault considère qu'il aurait été opportun d'engager une réflexion globale sur le développement des commerces de proximité. Des commerces de proximité sont présents sur la commune. La taille démographique de la commune et sa situation en

Et de répondre aux besoins réels des habitants, actuels et futurs. <u>Questions</u> : Est-il possible d'avoir un PLU davantage adapté à l'échelle du village constituerait un outil stratégique au service d'un projet de territoire lisible, partagé et durable, plutôt qu'un cadre réglementaire trop standardisé ? porter une attention importante pour ce PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable.)		dehors des axes de fort trafic, sont peu propices au développement commercial. Dans son mémoire en réponse aux PPA, la commune stipule que la rénovation de l'ancienne épicerie en espace de co-working est en cours de réflexion.
Critique sur le choix de la zone AU		
Mme SERRE et Mr PRADEAU		
160 Av Cantagril – 34160 Saint-Hilaire-de-Beauvoir Avis défavorable (cf note remise ce jour en main propre). Résumé de la contribution, l'originale étant en annexe Mme SERRE et Mr PRADEAU critiquent le manque d'impartialité concernant les choix d'ouverture de parcelles à l'urbanisation. Ils considèrent que les décisions relatives aux secteurs urbanisables, comme le lotissement prévu à l'entrée de la commune, reposent davantage sur des directives municipales que sur une analyse factuelle et transversale de la planification territoriale. L'étude portant sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement réalisée en 2012 par l'agence Torres Borredon et Jérôme Classe, et commandée par la commune et validée par le CAUE de l'Hérault, stipulait que le maintien de la limite sud du village, bordant la plaine agricole, représentait un enjeu paysager majeur pour la	Les conclusions de l'étude urbaine réalisée en 2012 ont été remises en cause par le risque de feux de forêt à la suite de la publication par l'Etat en 2021 du Porté à Connaissance des Aléas de f-feux de forêt départemental. Seule la lisière sud de l'emprise urbaine n'est pas couverte par un aléa de feux de forêt. Le dimensionnement de l'extension urbaine est fonction des objectifs de modération de consommation de l'espace tels que prévus par la loi. Enfin l'emplacement définitif – le foncier communal – a été retenu afin de développer une	Les secteurs Ouest et Est de la commune étant impactés par l'aléa feu de forêt, identifié par le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt du département de l'Hérault, seule une extension du village vers le Sud peut être envisagée. L'extension située en entrée Sud du village, est très nettement perçue en cheminant depuis Sussargues. Cette extension est réalisée sur un foncier communal, sous maîtrise d'ouvrage publique, afin de permettre l'accession des plus jeunes au logement.

commune. Mme SERRE et Mr PRADEAU estiment que l'urbanisation de leurs parcelles protégerait l'esthétique de l'entrée sud du village et que les échanges de terrains leur appartenant, opérés par la commune pour permettre la construction d'infrastructures publiques, s'inscrivait dans cette logique. Ils critiquent donc la décision de la commune de privilégier l'aménagement de terrains publics agricoles au détriment de secteurs privés pourtant jugés plus aptes au développement par le bureau d'études BORREDON. Ils dénoncent le reclassement injustifié de zones constructibles en espaces naturels, suggérant une manœuvre purement politique plutôt qu'une planification territoriale rigoureuse.	offre de terrains à bâtir dont le prix d'accès – dégagé de toute spéculation privée – permettra aux jeunes d'accéder au logement.	La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit, notamment, l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols à horizon 2050. Cette loi impose aux PLU de répondre aux exigences du développement durable, en limitant l'emprise des zones constructibles, en préservant les activités agricoles et en s'adaptant aux besoins de la population. La commune se conforme à la loi Climat et Résilience ainsi qu'aux prescriptions du SCoT.
Questions sur les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)		
Mr GOURLOT		
Pour les OLD, en particulier, la distance de 50 mètres est-elle fixée de manière permanente ou risque-t-elle d'évoluer ? Concernant les OLD, la Mairie ne devrait-elle pas débroussailler le chemin du Devès sur 5 mètres de chaque côté ? Quelles sont les obligations de la Mairie à ce sujet ? Merci	Non les OLD sont fixés de manière permanente par arrêté préfectoral et figurent dans le dossier du PLU, vous pouvez utilement les consulter.	La commune ne répond à la deuxième partie de la question.

Questions diverses		
Mr GOURLOT		
En quoi le PLU limite-t-il ou induit-il des limitations ou des obligations en terme d'immobilier (achat, vente, division du terrain, reconstructions des petites parcelles), pour ma parcelle (UCa 714) ?	Le PLU fixe des règles d'urbanisme (emprise au sol, hauteur, implantations, ...). Il n'a aucune emprise sur les transactions immobilières ni sur la possibilité de division parcellaire. L'évaluation du potentiel de densification est réalisée à la parcelle mais elle reste une évaluation et non un objectif à la parcelle.	Le PLU traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme, et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.
Mr HALTALI		
Sur quelle surface peut-on construire une maison et qu'elle parcelle sont concernées ? Merci	Depuis la loi ALUR (2014, il n'existe plus de surface minimum constructible. Toutes les parcelles des zones U et AU sont constructibles dans la limite des règles d'urbanisme fixées par zone.	Aucune surface minimale du terrain n'est imposée lors de la construction d'une maison. En revanche, le PLU précise l'emprise au sol maximale des constructions pour chaque zone.
Mme ROYO		
Parcelle A61, zone UC	Une partie de la parcelle A61 a été classée en zone constructible UC pour tenir compte de l'antériorité du PC délivré.	La commune confirme la constructibilité d'une partie de la parcelle A61.
Je souhaiterais avoir confirmation que la parcelle en référence fera bien partie de la zone UC pour laquelle je détiens un permis de construire n° 3426322 M0004 et qu'un nouveau permis pourra être accepté en cas de vente simple du terrain.	Un PC est valide pour une durée de 3 ans (avec possibilité de prolongation 2 x 1an).	
Si cette vente ne se réalise pas, je souhaite avoir confirmation que le PC initial pourra être maintenu. Merci de votre attention.	Un nouveau PC pourra être déposé en respectant strictement le règlement du PLU.	
Parcelle B21, zone naturelle et forestière		

Cette parcelle a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire n° 34263 23 M0006, refusé par la commune, qui a également refusé le recours gracieux déposé le 25/01/2024. L'affaire est devant le TA, la commune pourrait-elle revoir sa position, du fait des arguments présentés devant le tribunal administratif ? Merci de l'attention portée à ce dossier.	Cette parcelle présente un aléa feu de forêt <u>exceptionnel</u>, ce qui induit une inconstructibilité stricte selon le PAC de l'Etat. Par ailleurs, le choix des élus a été de limiter les extensions urbaines diffuses en franges urbaines pour concentrer les efforts en vue de produire des logements et des terrains accessibles financièrement pour les jeunes accédants. De plus, classer cette parcelle en zone urbaine induirait une consommation foncière supplémentaire (2077 m²) qui n'est pas compatible avec les objectifs de modération de consommation d'espace du PADD.	La parcelle B21 est inconstructible car impactée par un aléa feu de forêt <u>exceptionnel</u>, identifié par le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt du département de l'Hérault.
Mme RICHARD		
Terrain La Margallière, 34160 St-Hilaire-de-Beauvoir, Rue de la Benovie. Zone UC, Section A61, 2084 m², const : 800 m² Je souhaiterais construire une habitation pour mes 2 enfants et moi-même en structure bois de 95 m² avec garage et terrasse qui seraient conformes aux contraintes exigées. J'aimerais savoir si je peux obtenir l'autorisation et l'accord du permis de construire. J'ai déjà effectué une demande d'urbanisme en ligne auprès de la communauté de communes du gd Pic Saint-Loup. Pour info un permis de construire est encore valide sur le terrain.	La parcelle est classée en zone constructible UC. Voir réponse à Mme Royo	Il s'agit de la parcelle A61 détenue par Mme Royo. La commune confirme donc la constructibilité d'une partie de la parcelle A61.
Mme FERRIER	Cette parcelle présente un aléa feu de forêt <u>très fort</u>, ce qui induit une inconstructibilité selon le	

Parcelle B580 (mitoyenne B21 et même accès) Cette parcelle est en limite de la zone constructible avec tous les réseaux à proximité. Je demande donc que cette parcelle soit classé zone constructible.	PAC de l'Etat. Une extension de la zone urbaine ne peut être autorisée que dans le cadre d'une opération d'ensemble, avec production d'une étude de risque. Par ailleurs, le choix des élus a été de limiter les extensions urbaines diffuses en franges urbaines pour concentrer les efforts en vue de produire des logements et des terrains accessibles financièrement pour les jeunes accédants. De plus, classer cette parcelle en zone urbaine induirait une consommation foncière supplémentaire (1215 m²) qui n'est pas compatible avec les objectifs de modération de consommation d'espace du PADD.	Je prends note de la réponse de la commune.
Mr BEAUQUIER	S'il s'agit bien de la parcelle 107 section A : Cette parcelle présente un aléa feu de forêt <u>moyen</u>, ce qui induit une inconstructibilité selon le PAC de l'Etat. Une extension de la zone urbaine ne peut être autorisée que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Par ailleurs, le choix des élus a été de limiter les extensions urbaines diffuses en franges urbaines pour concentrer les efforts en vue de produire des logements et des terrains accessibles financièrement pour les jeunes accédants ; De plus, classer cette parcelle en zone urbaine induirait une consommation foncière	Je prends note de la réponse de la commune.
Je suis propriétaire de la parcelle 107 qui était constructible au tout début du POS. Avec le PLU, ma parcelle se trouve en zone gnaturelle et forestière. Serait-il possible que cette parcelle redevienne en zone constructible ?		

	supplémentaire (3361 m²) qui n'est pas compatible avec les objectifs de modération de consommation d'espace du PADD.	
Mr ESTELLER	Une DP 3426322M0003 a été déposé le 18/04/2022. Il a été notifié à M. Esteller une demande de pièces complémentaires à laquelle il n'a pas répondu, ce qui a entraîné un rejet tacite en date du 12/08/2022 qui a été notifié à l'intéressé. Une nouvelle demande peut être faite.	Il appartient à Mr Esteller de déposer une nouvelle déclaration préalable de travaux auprès de la mairie, accompagnée des pièces complémentaires exigées.
Objet : Impact du PLU sur ma construction existante		
Je souhaite attirer l'attention sur ma construction existante (cuisine d'été) située sur mon terrain et mitoyenne avec les espaces d'aménagement de la Mairie, actuellement en cours de réalisation. Je tiens à préciser que le dossier déposé auprès de la Mairie a été refusé, notamment pour des raisons administratives et ou des malentendus avec Monsieur le Maire. Dans ce contexte, je souhaite que le PLU en cours d'élaboration ne remette pas en cause la finalité de mon projet, ni la possibilité d'aménager ma construction dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur. Je demande donc que le PLU prévoit expressément que ma construction existante ou en cours de régularisation ne subisse aucun impact défavorable, afin d'assurer la sécurité juridique et la continuité de mon projet personnel. Je reste bien entendu disponible pour fournir tous documents ou informations complémentaires afin de clarifier la situation administrative de ma construction et garantir la compatibilité avec le PLU.		

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

Le maire de Saint-Hilaire-de-Beauvoir a adressé pour avis le projet du plan local d'urbanisme de sa commune aux autorités suivantes :

- Autorité environnementale ;
- Préfet de l'Hérault ;
- Conseil départemental de l'Hérault ;
- SCoT du Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault ;
- Chambre d'Agriculture de l'Hérault ;
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault ;
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2.1 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, le projet de PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie. Par avis n° 2025DKO48 du 07 mai 2025, la MRAe a pris une **décision de dispense d'évaluation environnementale**.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Le PLU ne contient pas d'évaluation environnementale, mais une analyse des incidences du plan sur l'environnement a été réalisée et les mesures environnementales ERC (Éviter, Réduire, Compenser), sont développées dans le rapport de présentation.

2.2 Avis de synthèse du préfet de l'Hérault

Au nom du préfet de l'Hérault, le service territoire et urbanisme de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Hérault, 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 ; il vise à améliorer la qualité du projet de PLU avant son approbation.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

L'avis de synthèse formule des réserves et des recommandations importantes pour améliorer la clarté, la cohérence et l'efficacité du PLU de Saint-Hilaire-de-Beauvoir.

La commune répond point par point aux réserves et aux recommandations formulées par la DDTM.

La commune devra les prendre en compte pour finaliser son projet de PLU et le soumettre à l'approbation du conseil municipal.

2.3 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.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Le Conseil Départemental salue la qualité du travail paysager, qui valorise l'identité de la commune tout en s'adaptant au changement climatique, ainsi que les efforts de la commune en matière de gestion énergétique et de densification urbaine raisonnée pour répondre aux besoins de logements.

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la commune apporte des réponses pertinentes aux remarques du Conseil Départemental.

2.4 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.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Je prends note que le président de la CCGPSL considère que le projet de PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir intègre l'ensemble des enjeux définis dans le SCoT, notamment les questions de limite urbaine, agricoles, paysagers, les risques ainsi que les ressources, en eau notamment.

2.5 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.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la commune apporte une réponse justifiée et cohérente sur l'interdiction de constructibilité agricole, et s'engage à se conformer à l'arrêté préfectoral n°2016-09-07681 relatif aux mesures de protection des personnes vulnérables lors de l'application des produits phytosanitaires, en complétant l'OAP par une bande de retrait de 20 m applicable à l'aire de jeux, à compter de la limite extérieure de la vigne.

2.6 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.

2.7 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.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la commune stipule que l'interdiction du photovoltaïque au sol en zone Ap, sera préciser dans le règlement écrit, mais que cette interdiction ne concerne pas le développement du photovoltaïque n'est pas exclu concernant les autres espaces agricoles.

Sylvine Helley
Commissaire enquêtrice

Gigean, le 11 février 2026

