



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT  
Tel. : 04.67.27.11.85  
Mél : [j.laffont@inao.gouv.fr](mailto:j.laffont@inao.gouv.fr)

Vos réf. : PV/CB/VG/CM  
Affaire suivie par :  
Nos réf. : JL/141/2020  
Objet : projet de modification n°3 du PLU



Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
Place des 140  
34370 CAZOULS-LES-BEZIERS

Montpellier, le 6 novembre 2020

Monsieur le Maire ;

Par courrier reçu le 21 octobre dernier vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier de modification n°3 du PLU de votre commune.

La commune de Cazouls-les-Béziers est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Languedoc » et « Lucques du Languedoc ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Coteaux d'Ensérune », « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Terres du Midi » et « Volailles du Languedoc ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La révision générale du PLU a été approuvée en juillet 2011. L'objet de la troisième modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Moulin à Vent » de statut initial AU0. Le projet comporte l'évolution du règlement du secteur, la mise en place d'une OAP pour organiser l'aménagement d'ensemble, et la mise à jour de la liaison routière en vue de l'intégrer dans le projet.

La superficie étudiée est d'environ 5,4 ha. Le site est en continuité de l'urbanisation récente du village, bordé à l'est et au sud-ouest par de l'habitat ; les terrains sont situés hors de l'aire délimitée parcellaire de l'AOC « Languedoc », distante de plus de 800 m, et ne portent qu'une activité agricole résiduelle avec environ 12 ares de vigne et des prairies.

Après étude du dossier, l'INAO n'a donc pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
La Déléguée Territoriale,  
Catherine RICHER

Copie DDTM 34

#### INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER  
697 av. Etienne Mehul  
CA Croix d'Argent  
34070 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.27.11.85  
[INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr](mailto:INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr)

SITE DE NARBONNE  
Rue du Pont de l'Avenir  
CS 50127  
11100 NARBONNE  
Tél : 04.68.90.62.00  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

SITE DE GAILLAC  
Centre Technique du Vin  
52 Place Jean Moulin 2ème étage  
81600 GAILLAC  
Tél : 05.63.57.14.82  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)

SITE DE TOULOUSE  
Tél : 05.34.26.51.43  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)  
Antenne de Perpignan  
Tél : 04.68.34.53.38  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



Carole DELGA  
Ancienne ministre  
Présidente

Montpellier, le 19 octobre 2020

Récépissé



**MONSIEUR PHILIPPE VIDAL**  
**MAIRE**  
**MAIRIE DE CAZOULS LES BEZIERS**  
**HOTEL DE VILLE**  
**PLACE DES 140**  
**34370 CAZOULS LES BEZIERS**

**NOS REF** : CD/AD/SGC/A20-22862

**OBJET** : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 19 octobre 2020.

Votre demande a été confiée à la Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme qui ne manquera pas de vous répondre dans les meilleurs délais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA



Conformément à la loi "Informatique et Liberté" du 6 Janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données.

HÔTEL DE RÉGION

Toulouse  
22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France  
33 (0)5 61 33 50 50

Montpellier  
201, av. de la Pompignane - 34064 Montpellier cedex 2 France  
33 (0)4 67 22 80 00



laregion.fr



SERVICE DÉPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS

-----  
Groupement Planification Opérationnelle

-----  
Service prévision opérationnelle

Vailhauquès, le 27 octobre 2020



Le directeur départemental, chef de corps

à

Monsieur Le Maire de CAZOULS LES BEZIERS  
Hotel de ville  
Place des 140  
34370 CAZOULS LES BEZIERS

Vos références : Votre courrier en date du 12 octobre 2020

Nos références : **H069 00022**

N° départ : ~~5667~~

Objet : Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **CAZOULS LES BEZIERS**.

Affaire suivie par : Cne CHENAULT Bruno-Lionel

Téléphone : 04.67.00.82.58

Courriel : blchenault@sdis34.fr

Dans le cadre du projet, de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, de la commune citée en objet, vous questionnez le Service Départemental d'Incendie et de Secours au titre de la consultation des services publics associés.

Le S.D.I.S. porte à votre connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.  
Le présent avis technique annule et remplace tous les avis antérieurs.

Le service Prévision de la Direction du S.D.I.S. est chargé du suivi de ce dossier, toutes les correspondances et les convocations aux réunions auxquelles vous nous conviez doivent être envoyées à Monsieur le Directeur du S.D.I.S. de l'Hérault, Groupement Préparation et Soutien Opérationnel, Service Prévision.

### PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

Les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments doivent être conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur et de ses annexes.

Le RDDECI est téléchargeable :

- sur le site de la préfecture de l'Hérault [www.hérault.gouv.fr](http://www.hérault.gouv.fr)
- sur le site du SDIS 34 [www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ce présent avis est rendu par le SDIS sans préjuger des avis des services compétents en matière de respect du droit des sols et de prise en compte des risques naturels et technologiques.

Ainsi, les prescriptions du SDIS citées ci-avant pourraient être aggravées si nécessaire.



## CONSULTATION DU SDIS

En application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme, le S.D.I.S.34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours et/ou la défense extérieure contre l'incendie tels que

### Projets d'urbanisme :

- ✓ Demande de permis d'aménager pour création des zones industrielles, artisanales, aménagement concertées ou économiques, parcs résidentiels de loisir, villages de vacances, parcs d'attraction de plus de 2 ha ;
- ✓ Demande de permis d'aménager pour lotissements comportant des projets de constructions classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (projets habitations collectives de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille, macrolots) ;
- ✓ Demande de P.C pour les constructions à usage d'habitation classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (immeubles habitations collectives de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille, paragraphe 1.13.3.1, page 20, cas 6,7 et 8);
- ✓ Demande de P.C. pour Établissements Recevant du Public et immeubles de grande hauteur ;
- ✓ Demande de PC pour constructions à usage de bureaux classées en risque particulier selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.3, page 22, cas 3, 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les parcs de stationnement couverts;
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles d'élevage classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m<sup>2</sup>, paragraphe 1.13.3.7, page 26, cas 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles de stockage ou mixte (avec élevage) classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m<sup>2</sup> ou volume stockage > 5000 m<sup>3</sup>, paragraphe 1.13.3.8, page 27, cas 3);
- ✓ Demande de PC pour les constructions à usage industriel ou artisanal classées en risque particulier (Surface > 500m<sup>2</sup>) selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.9, page 28, cas 4);
- ✓ Demande de P.C. pour tout projet de construction d'une surface développée le classant en risque particulier;
- ✓ Demande de PC ou PA pour les projets éoliens;
- ✓ Demande de P.C. pour une Installations Classées pour la Protection de l'Environnement;
- ✓ Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles d'habitations classés en risque courant important ou particulier selon le RDDECI avec ou sans augmentation des surfaces, engendrant une incidence sur la distribution des secours ou sur la défense extérieure contre l'incendie;
- ✓ Création de campings de plus de 6 emplacements;
- ✓ Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.
- ✓ Demande de certificat d'urbanisme opérationnel;

### Autres projets :

- ✓ Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement des points d'eau incendie.
- ✓ Tout autre projet, quand la question de la défense incendie, de la distribution des secours et de l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie peut être posée.

Sans aucune exception, les dossiers de consultation doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur  
du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault  
Parc de Bel Air  
150, rue Super Nova  
34570 VAILHAUQUES

Pour le Directeur en chef de Groupement  
Planification Opérationnelle

  
Commandant Pascal WINNICKI



Délégation départementale de l'Hérault

Affaire suivie par : Gérard Riba

Téléphone : 04.67.07.21.86

Télécopie : 04.67.07.22.62

Réf : GR-20-088-gr-POA-Mairie-Cazouls les Béziers Modification N°3

Date : 04/11/2020

Objet : Modification n°3

Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
Place des 140  
34370 Cazouls les Béziers

Monsieur le Maire,

Par courrier du 12 octobre 2020, vous m'avez transmis le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de votre commune, ce dont je vous remercie.

Ce projet a pour but d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 - secteur du « Moulin à vent » qui est située au nord-ouest du village sur une surface d'environ 5,4 hectares, afin de recevoir une soixantaine de logements.

**En ce qui concerne l'alimentation en eau potable**, le rapport de présentation précise en page 16 que la commune dispose d'une marge suffisante pour assurer l'alimentation du futur quartier devant accueillir 150 personnes soit un besoin en eau de 18 m3/jour. La consommation moyenne de la commune étant de 614 m3/jour, ce projet porterait les besoins à un total d'environ 632 m3/j.

La commune est alimentée depuis 2015 par les captages de la Plaine de Sévignac autorisés par DUP du 05/02/1999 pour des débits de 100 m3/h et 1600m3/j qui sont donc supérieurs aux futurs besoins.

**En ce qui concerne la protection des captages**, le projet n'est pas impacté par une servitude de type AS1. La zone d'étude est située en limite extérieure du périmètre de protection éloignée de Corneilhan Forage Sud autorisé par DUP du 16 janvier 2012.

**En ce qui concerne le règlement**, la rédaction de l'article relatif à la desserte en eau potable doit être modifiée de la manière suivante :

*"Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur."*

J'émet donc un avis favorable à cette modification sous réserve de la modification du règlement comme indiqué ci-dessus. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Général  
Le Directeur de la Délégation  
Départementale de l'Hérault

Alexandre PASCAL

Copie : STU DDTM - DREAL





# Centre Régional de la Propriété Forestière OCCITANIE



**N/Réf.** : 570/LA61/P/EB/EM  
**Objet** : PLU Cazouls-les-Béziers  
**V/Réf.** : Votre courrier du 19/10/2020

VILLE DE CAZOULS-LES-BEZIERS  
Monsieur le Maire  
PLACE DES 140  
34 370 CAZOULS-LES-BEZIERS

Auzeville-Tolosane, le 14 décembre 2020

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de votre courrier cité en référence, concernant l'envoi de la modification n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Le CRPF a bien noté que l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Moulin à vent » n'impactait ni l'espace forestier ni un espace boisé classé, de ce fait le CRPF n'est pas compétent pour juger de la pertinence de votre projet.

Nous profitons de cette occasion pour vous rappeler le rôle du CRPF Occitanie, délégation régionale du Centre National de la Propriété Forestière, organisme public chargé de développer (conseils et formation), d'orienter et d'améliorer la gestion durable de la forêt privée.

Vous trouverez plus de renseignements concernant nos missions et nos actions sur le document joint ainsi que sur notre site internet.

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Le Directeur,

Olivier PICARD



**Site d'Auzeville (siège) :**  
7 Chemin de la Lacade  
31320 AUZEVILLE TOLOSANE  
Tél : +33 (0)5 61 75 42 00  
e-mail : occitanie@crpf.fr

**Site de Montpellier :**  
378 Rue de la Galéra  
34090 MONTPELLIER  
Tél : +33 (0)4 67 41 68 10  
e-mail : languedocroussillon@crpf.fr

Site internet : <http://www.cnpf.fr/>

**DÉLEGATION RÉGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE**





### Orienter vers la gestion durable

- **Instruction et agrément des « Plans simples de gestion »**, outils de gestion des forêts privées de plus de 25 ha. Ce document, rédigé par le propriétaire ou son gestionnaire, analyse la forêt, ses équipements, les enjeux économiques, environnementaux et sociaux. Il programme pour une période de 10 à 20 ans les interventions à réaliser pour atteindre les objectifs du propriétaire: coupes, travaux, etc.
- **Rédaction et promotion du «Code des bonnes pratiques sylvicoles »** auquel peuvent adhérer pour 10 ans les propriétaires privés non assujettis à un Plan simple de gestion.
- **Élaboration du « Schéma régional de gestion sylvicole »** qui renseigne sur les **caractéristiques de chaque région naturelle**, sur les périmètres particuliers qui ont une influence sur la gestion, **et donne les interventions possibles selon les objectifs du propriétaire et les peuplements forestiers ou terrains qu'il possède.**
- **Promotion de la certification de la gestion forestière durable.**

### Développer, par le conseil et la formation

- **Réunions d'informations techniques ouvertes** à tout propriétaire et s'appuyant sur des parcelles de démonstration.
- **Formation des propriétaires** à travers les formations départementales à la gestion forestière (FO. GE. FOR).
- **Informations personnalisées** (techniques, juridiques, fiscales...) auprès des propriétaires forestiers ou fonciers.
- Recherche et expérimentation de nouvelles méthodes de sylviculture conduisant à une gestion durable compatible avec une bonne valorisation économique du bois, de la biomasse et des autres produits et services des forêts.
- Appui technique aux CETEF - centres d'études techniques et économiques forestières -, association créées par les propriétaires : chasse, truffe et autres champignons sylvestres, bois artisanaux, etc.
- Edition d'un **bulletin trimestriel d'information** «Forêts d'Occitanie».
- Facilitation de la gestion et de la commercialisation des produits et services des forêts.
- Organisation de la prise en charge des demandes particulières à caractère environnement et social, en concertation éventuelle avec les usagers.

### Regrouper

- Création et animation de **structures de regroupement** (groupements forestiers, associations syndicales, centres d'études techniques et économiques forestières, etc.).
- **Appui technique et administratif.**
- **Appui aux organismes professionnels** (coopératives, syndicats...).

### Affirmer le rôle de la forêt dans le territoire

- Concourir au développement durable et à l'aménagement rural, en particulier au développement économique des territoires par la valorisation des produits et services de la forêt.
- **Participation aux actions menées par les structures territoriales:** Pays, Communautés de communes, Parcs des risques, etc. naturels régionaux, etc.
- **Contribution à l'approche territoriale de la gestion forestière :** charte forestière de territoire, plans de développement de massif, etc.
- **Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme:** plans locaux d'urbanisme, plans de prévention des risques, etc.



# Contribuer à la protection de l'environnement

- **Suivi des espaces protégés** ayant une incidence sur la gestion forestière: sites Natura 2000, sites classés, Parc national des Cévennes, réserves naturelles...
- **Contribution aux missions du « Département santé des forêts »**
- **Prise en compte de la biodiversité et des paysages.**

## Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)



Le CRPF est une délégation régionale du CNPF, établissement public sous tutelle du Ministère chargé des forêts. Son action contribue ainsi à **l'activité économique de la région, à l'aménagement du territoire et à la préservation de l'environnement** dans le cadre d'une gestion durable et multifonctionnelle. Il a pour mission **d'orienter et de développer la gestion des bois, forêts et terrains à boiser des propriétaires privés**: appui aux

structures de regroupement foncier, conseil, formation, développement des produits et services de la forêt, intégration de la forêt à la lutte contre l'effet de serre, actions pour la protection de la santé des forêts, encouragement à l'adoption de méthodes de sylviculture conduisant à une gestion durable des forêts, agrément des plans simples de gestion, participation à l'action de protection de l'environnement, etc.

Le CRPF est géré par un Conseil de Centre composé de propriétaires forestiers et leurs suppléants représentant les treize départements, élus pour six ans par:

- tous les propriétaires de forêt de plus de 4 hectares (collège départemental),
- leurs syndicats départementaux (collège régional).

Le Conseil comprend également le Président de la Chambre régionale d'agriculture et un membre du personnel.

Que vous soyez propriétaire de 1, 10 ou 100 ha,

vous pouvez obtenir gratuitement d'informations auprès d'un technicien du CRPF

### AUDE



Jean-Christophe  
**CHABALIER**

Tél. : 0468476425

Tél. : 0673848920

Courriel : [aude@crpf.fr](mailto:aude@crpf.fr)

CRPF ZA de Sautès à Trèbes

22 Rue de l'industrie

11878 Carcassonne Cedex 9

### HÉRAULT



Jean-Michel  
**D'ORAZIO**

Tél. : 0467954076

Tél. : 0680448866

Courriel : [Jean-michel.dorazio@crpf.fr](mailto:Jean-michel.dorazio@crpf.fr)

CRPF Maison de Pays

1 Rue de la République

34600 Bédarieux

### PYRÉNÉES-ORIENTALES



Bruno  
**MARITON**

Tél. : 0468558802

Tél. : 0672942941

Courriel : [pyreneesorientales@crpf.fr](mailto:pyreneesorientales@crpf.fr)

CRPF Chambre d'agriculture

19 Av. de Grande-Bretagne BP 649

66006 Perpignan Cedex

### GARD



Christine **BOYER**

Tél. : 0466609293

Tél. : 0673848923

Courriel : [gard@crpf.fr](mailto:gard@crpf.fr)

CRPF 288 Chemin Blatiès

30140 Bagard

### Loïc MOLINES



Tél. : 0673848927

### Jean-Yves MAGAUD



Tél. : 0673848926

### LOZÈRE

Tél. : 0466652679

Courriel : [lozere@crpf.fr](mailto:lozere@crpf.fr)

CRPF 16 Quai de Berlière

48000 Mende



## CRPF OCCITANIE - Site de Montpellier

378 Rue de la Galéra - 34000 Montpellier

TÉL.: 0467416810 - FAX: 0467416811

COURRIEL: [languedocroussillon@crpf.fr](mailto:languedocroussillon@crpf.fr)

SITE INTERNET: [www.crpf-lr.com](http://www.crpf-lr.com)



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service aménagement du territoire ouest**

Montpellier, le – 3 DEC. 2020



Affaire suivie par : unité aménagement  
planification PLUi  
Téléphone : 04 67 11 10 27  
Mél : [ddtm-sat-ouest@herault.gouv.fr](mailto:ddtm-sat-ouest@herault.gouv.fr)

*2020.071*

Monsieur le Maire,

La commune de Cazouls-les-Béziers a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 07/07/2011. Par délibération du 04/04/2019, une procédure de modification n°3 du PLU a été engagée. Ce projet vise à ouvrir à l'urbanisation le secteur du « moulin à vent » en le zonant AU3 en lieu et place du AU0.

Par courrier en date du 12 octobre 2020, reçu le 19 octobre 2020 en préfecture, vous m'avez demandé d'accuser réception de ce dossier pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique. Celui-ci appelle les observations suivantes et sont transmises dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA).

Le présent avis devra être versé aux pièces constitutives du dossier d'enquête publique.

Objet de la modification n°3 du PLU :

- ouverture à l'urbanisation du secteur du « moulin à vent » actuellement bloqué en AU0 avec un passage en AU3,
- évolution du règlement de cette zone,
- création d'une orientation d'aménagement programmée (OAP) pour ce secteur,
- suppression d'une liaison routière de ce secteur au plan de zonage avec sa mise à jour et intégration de la liaison routière dans l'OAP.

Le périmètre de l'opération couvre une superficie d'environ 5.4 ha et est entièrement compris en zone bloquée à l'urbanisation (AU0) du PLU opposable.

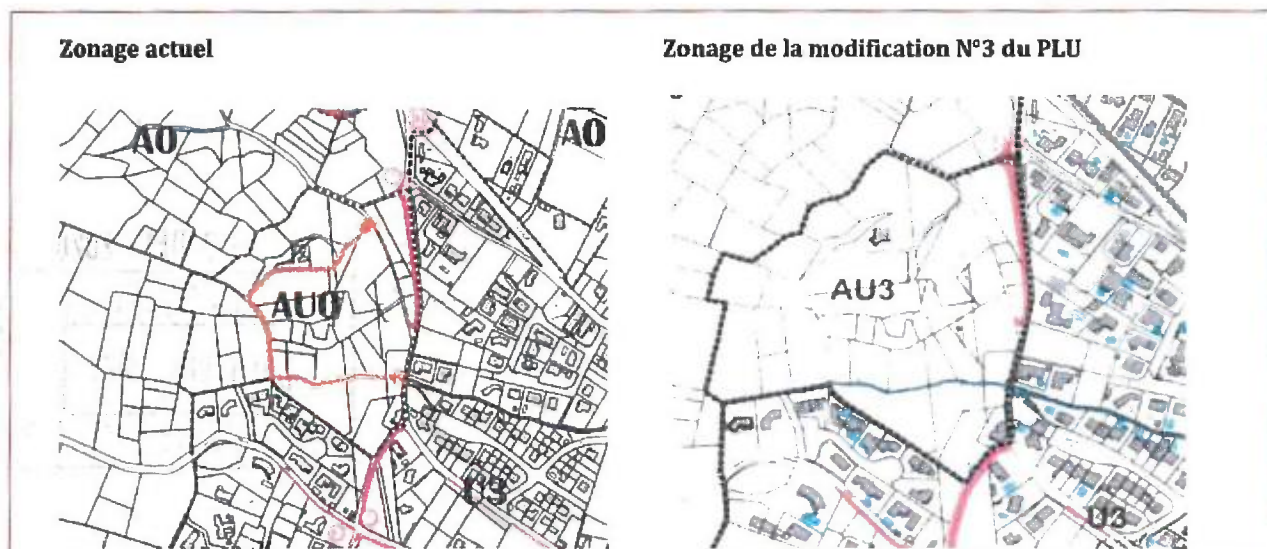
Il est scindé en secteurs opérationnels par une servitude attachée à l'établissement de canalisations souterraines relatives au réseau BRL, grévant près de 1.3 ha de terrain, auxquels s'ajoute 0.6 ha partiellement bâti. Ce sont au total un peu plus de 1.9 ha qui resteront en l'état et donc 3.5 ha qui constituent le socle opérationnel du projet.

**Monsieur Philippe VIDAL  
Maire de Cazouls-les Béziers  
Hôtel de ville  
Place des 140  
34370 CAZOULS-les-BEZIERS**

1/4

DDTM 34  
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex





Sur la procédure de modification :

Conformément à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, le dossier doit comporter les mesures de publicité de la délibération motivée, prescrivant la modification n°3, prise par le conseil municipal, et l'indication de sa transmission à la préfecture de Montpellier. La délibération engageant la procédure de modification n°3 du PLU avec les éléments de motivations et de justifications doit être jointe au dossier soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA).

Conformément aux indications de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit apporter les éléments servant à justifier, dans la rédaction de la délibération, l'utilité de l'ouverture de la zone AU0 et apporter des éléments sur la faisabilité opérationnelle du projet. Ces éléments sont manquants.

La demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), sur la base des dispositions du 3°alinéa de l'article L.122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, pour déterminer si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale, n'a pas été réalisée. Ce document devra être versé aux pièces constitutives du dossier dans le cadre de l'enquête publique.

Sur la capacité d'urbanisation encore inexploitée et la gestion économe de l'espace :

Sur ces 3.5 ha, la modification projette la construction de 66 logements, dont un minimum de 30 % de logements sociaux. Cela représente approximativement 150 habitants supplémentaires.

Bien qu'il soit indiqué dans le rapport de présentation que cette modification ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, il convient d'en compléter la démonstration.

En tant que centralité de bassin au regard du SCOT du biterrois opposable, Cazouls-les-Béziers doit présenter une consommation à 25 logements par hectare alors qu'il n'en projette que 18 dans ce secteur AU3.

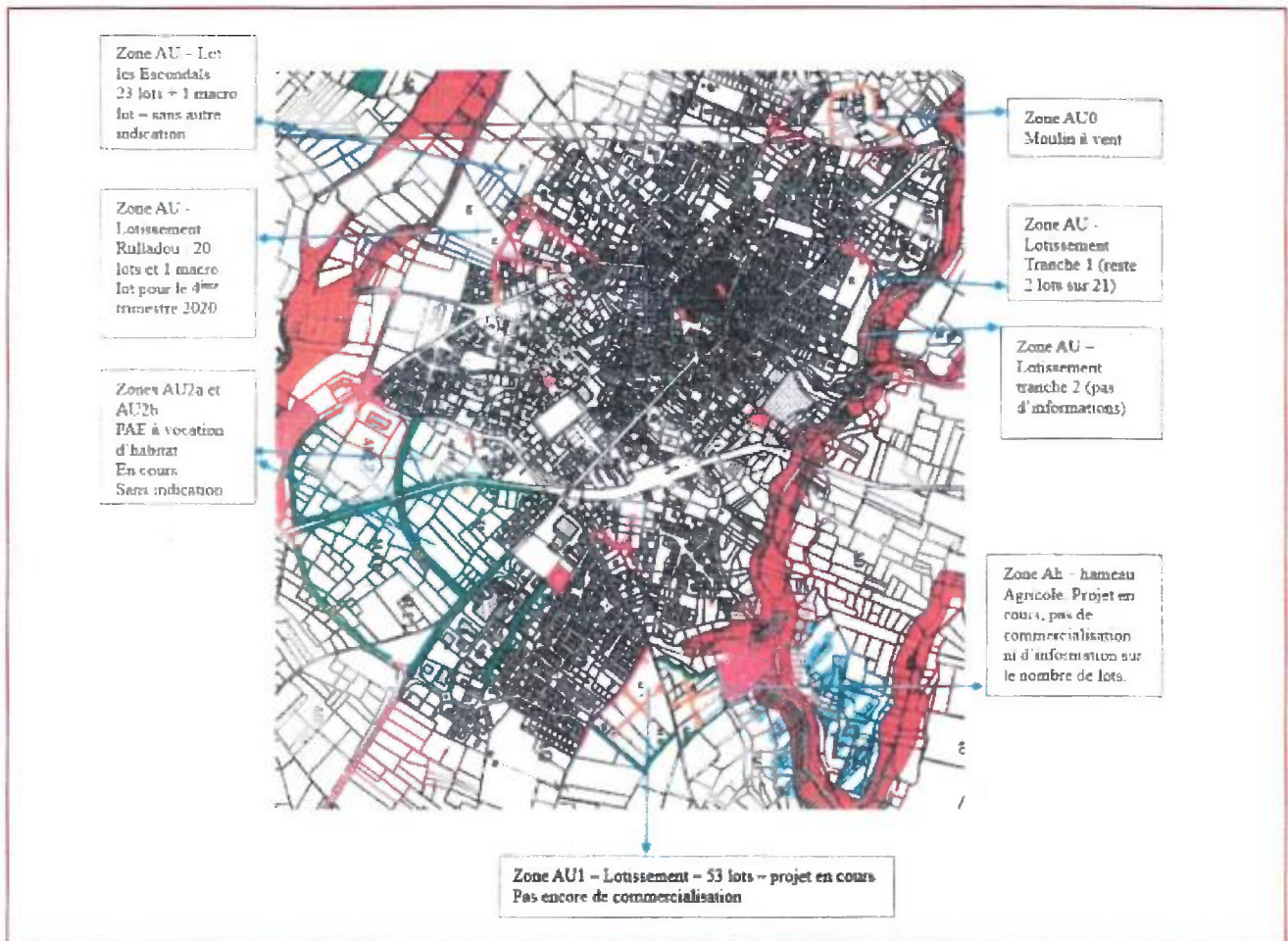
**A - La capacité d'urbanisation inexploitée :**

La commune est tenue de justifier l'utilité de l'ouverture de la zone AU0 en AU3 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet.



La démonstration de la capacité d'urbanisation encore inexploitée est insuffisante. Des justifications sur les chiffres avancés doivent être apportées (l'INSEE indique 180 logements vacants). Par ailleurs, la localisation des dents creuses et des zones de densification doit être fournie. Enfin, des réponses doivent être apportées sur les zones AU existantes, le nombre de logements autorisé, le taux de remplissage actuel et sur les réalisations à court terme.

En effectuant une analyse du PLU, 7 zones AU et 1 zone Ah en cours de réalisation sont dénombrables. Il serait nécessaire de recenser les logements ainsi prévus.



#### B - Faisabilité opérationnelle du projet :

Sauf erreur de ma part, aucune indication n'est apportée sur la présence des réseaux, leur capacité, ni sur la programmation des travaux. La partie programmatique de l'OAP semble manquante par rapport aux autres secteurs AU.

C- La gestion économe de l'espace :

La commune doit démontrer que le projet envisagé ne peut être réalisé dans une zone urbaine existante ou dans une zone à urbaniser dont l'urbanisation est en cours. Ces indications ne figurent pas dans le dossier.

Concernant les réseaux :

Le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de la région Vernazobres (SIAEP), dont dépend la commune, n'a communiqué aucune note d'adéquation besoins/ressources sur ce projet, permettant d'indiquer sa faisabilité.

Le rapport de présentation du dossier d'aménagement indique qu'une nouvelle station d'épuration sera réalisée prochainement mais sans indication de temporalité ni d'éléments permettant de vérifier l'adéquation besoins/ressources.

Concernant le réseau pluvial, il manque l'attestation de faisabilité du gestionnaire du réseau, à savoir la commune. Ce document devra également préciser la temporalité de réalisation.

De fait, une actualisation des données est à réaliser et les éléments relatifs à l'adéquation besoins/ressources en eau potable et eaux usées, au regard du potentiel d'habitants supplémentaires pouvant être accueilli dans cette nouvelle zone urbanisable, doivent être apportés.

Divers :

A - Le règlement :

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU doivent être reportées dans le règlement écrit du PLU.

B - Le rapport de présentation :

Le document mérite d'être actualisé sur certains points. En effet, les chiffres portant sur la population, le taux d'évolution de celle-ci ainsi que ceux portant sur le parc de logements datent de 2016, alors que l'INSEE dispose de ceux de 2017.

C - SCoT et intégrations règlementaires :

Comme indiqué en 2019, le PLU communal approuvé en 2011, n'a pas intégré les dispositions règlementaires de la loi Grenelle 2 de 2010 et la loi ALUR de 2014. De plus, le document n'étant pas compatible avec le SCoT du biterrois approuvé le 27/06/2013 et complété le 11/10/2013, la poursuite de la révision générale de votre PLU prescrite le 30/06/2016 reste donc indispensable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Le directeur



Service Aménagement du Territoire Ouest

Impasse Barrière - B.P. 738  
34621 BEZIERS Cedex  
N. 04.67.11.10.21 - Fax 0.46.73.10.99

RECOMMANDE

R1

BEZIERS  
34

03-12-20  
985 L1 001457  
OAF5 344770

€ R.F.  
LA POSTE  
003,93  
HU 211043

RECOMMANDE  
AVEC AVIS DE RÉCEPTION  
1A 192 103 9650 6  
n° de l'envoi:  


Monsieur le Maire de Cazouls les Beziers  
Hotel de ville  
Place des 140  
34370 CAZOULS les BEZIERES

TM6831 / 240







Montpellier, le

10 NOV. 2020

AT/10000

Direction Générale des Services

MAIRIE DE  
CAZOULS-LES-BEZIERS

16 NOV. 2020

DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle Solidarités Territoriales / DAT

Tél. 04 67 93 61 08  
Fax 04 67 93 58 25

MONSIEUR PHILIPPE VIDAL  
MAIRE DE CAZOULS LES BEZIERS  
HOTEL DE VILLE  
PLACE DES 140  
34370 CAZOULS LES BEZIERS

Dossier suivi par : Anne Gachon  
Références : D20-003508  
Téléphone : 04 67 67 72 17  
E-mail : agachon@herault.fr

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Conseil départemental de l'Hérault par un courrier du 12 octobre 2020, sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Ce projet de modification concerne principalement :

- l'évolution du règlement et du zonage AU0 en AU3, pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur du «Moulin à vent» au nord-ouest,
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur,
- la modification du principe de liaison routière figurant au plan de zonage.

Après analyse des documents reçus, je porte à votre connaissance les observations suivantes :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du «Moulin à vent» permettra la production d'environ 66 logements, dont un minimum de 30% de logements sociaux, selon les objectifs de production du Plan Local de l'Habitat 2015-2021. Ce projet satisfait ainsi aux objectifs de mixité sociale, de densité prescrits par le SCoT Biterrois.

Il s'inscrit dans un objectif de limitation de la consommation foncière, en prévoyant une densité supérieure à 25 logements/ha soit la consommation de 2,4 ha correspondant à l'emprise opérationnelle, après déduction des secteurs bâtis, des zones non aedificandi, des espaces de rétention et de l'emprise de la voie principale.

Sur le principe de desserte de ce futur quartier, le carrefour entre la rue Auguste Gibaudan et la RD n°14 a été récemment aménagé par les services routiers départementaux. Une voie tourne à gauche a été créée sur cette RD, qui contribuera à accueillir le trafic supplémentaire. Des voies dédiées aux modes doux créées dans le futur quartier posent cependant la question de la continuité de ces cheminements vers le cœur de ville.

En conclusion, au vu des éléments présentés dans ce dossier, j'émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU de la commune de Cazouls Lès Béziers .

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par Délégation,  
La Directrice du Pôle des Solidarités Territoriales,

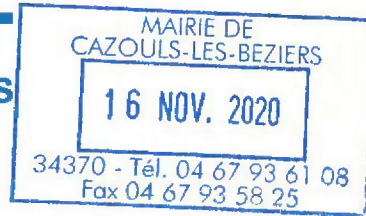
Didar Gelas

Hôtel du Département  
Mas d'Alco  
1977 avenue des moulins  
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67  
W : herault.fr



**SCOT**  
DU BITERROIS



Béziers, le 12 novembre 2020

N°/ref : SL/KM n°2020.220

Service Urbanisme  
Mairie de Cazouls-lès-Béziers  
Place des Cent Quarante  
34 370 CAZOULS-LES-BEZIERS

## **BORDEREAU DE TRANSMISSION**

---

Madame, Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la note d'observation du Syndicat Mixte du SCoT concernant la procédure de modification du PLU de Cazouls-lès-Béziers.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Kevin MARAND

Chef de projet SCoT



## Note d'observation sur le dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Cazouls-Lès-Béziers

### Suivi administratif du dossier

Date de réception : 19 octobre 2020

<b>Expéditeur</b>	Cazouls-Lès-Béziers
<b>EPCI de rattachement</b>	CC La Domitienne
<b>Commune concernée</b>	Cazouls-Lès-Béziers
<b>Procédure</b>	Modification
<b>Objet</b>	<b>Ouverture à l'urbanisation du secteur du «Moulin à vent»</b>
<b>Bureau d'Etudes</b>	BETU
<b>Type d'avis</b>	Avis simple
<b>Date d'approbation du DLU</b>	7 juillet 2011
<b>Date de délibération de la procédure</b>	4 avril 2019
<b>Compatibilité SCoT</b>	Procédure de révision ou de mise en compatibilité SCoT non réalisée.



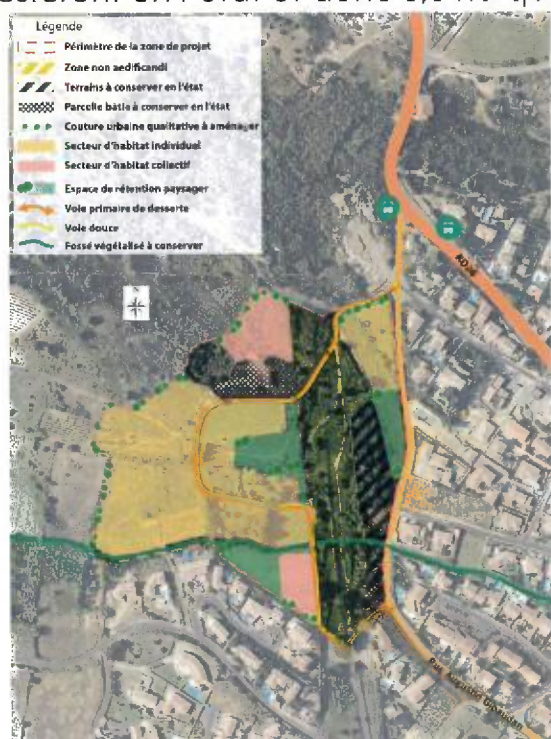
## Description synthétique de la demande de Modification simplifiée du PLU

Le projet de modification a pour objet unique d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du « Moulin à vent » au nord-ouest du tissu urbain.



Le périmètre de l'opération couvre une superficie d'environ 5,4 ha et est entièrement compris en une zone bloquée à l'urbanisation du PLU.

Il est scindé en deux secteurs opérationnels par une servitude attachée à l'établissement de canalisations souterraines relatives au réseau BRL, grevant près de 1,3 ha de terrains, auxquels s'ajoute 0,6 ha partiellement bâti. Ce sont au total un peu plus de 1,9 ha qui resteront en l'état et donc 3,5 ha qui constituent le socle opérationnel du projet.





## Le projet au regard de la compatibilité avec le SCoT du Biterrois

- **Remarque générale :**

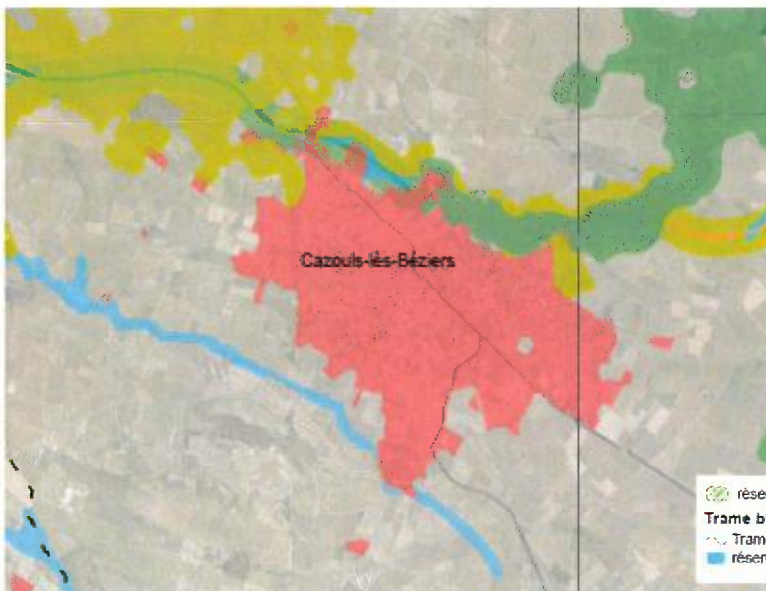
Le PLU de Cazouls-Lès-Béziers ne s'est pas mis en compatibilité avec le SCoT dans le délai imparti de 3 ans après son approbation tel que demandé par le code de l'urbanisme. La présente procédure de modification repose donc sur un PLU juridiquement fragile à ce niveau. Qui plus est, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone fermée alors même que les zones déjà ouvertes ne sont pas remplies et que le potentiel de densification n'est pas au moins à moitié exploité augmentent cette fragilité juridique.

Un PLU plus récent aurait permis également d'intégrer les lois Grenelles, ALUR, biodiversité, transition écologique et ELAN et ainsi avoir des études plus qualitatives, notamment sur la trame verte et bleue ou encore le potentiel de densification du tissu urbain.

Il est regrettable que le chapitre dédié à l'adéquation entre la procédure et le SCoT (chapitre VI du rapport de présentation de la procédure) ne réalise une analyse que sur 5 orientations du SCoT (70 orientations ...). Ce projet est concernée par bien plus d'orientations et d'objectifs.

- **Axe 1 : socle environnemental :**

Le projet ne se situe pas dans la trame verte du SCoT exécutoire, cependant la trame verte du SCoT en révision identifie une partie du projet comme étant un potentiel réservoir de biodiversité de la sous-trame ouverte. A ce titre, il serait demandé que les PLU identifient ces sous-trames, leurs niveaux de sensibilité et que les projets d'aménagement n'altèrent pas leurs fonctionnalités écologiques. Le projet est ici situé sur une zone d'interface en frange urbaine entre l'espace urbanisé et le milieu naturel. Cette zone d'interface devrait être identifiée comme coupure d'urbanisation.



Extrait travaux sur la Trame Verte et Bleue du SCoT du Biterrois (mise en ligne en octobre 2019 <http://scot-biterrois.fr/wp-content/uploads/2019/11/Trame-verte-et-bleue-atlas-cartographique-document-de-travail.pdf> )

<ul style="list-style-type: none"> <li>réservoirs réglementaires</li> </ul>	<b>Trame bleue</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Trame aquatique</li> <li>réservoirs trame humide</li> </ul>	<b>Trame verte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>réservoirs trame agricole</li> <li>réservoirs trame ouverte</li> <li>réservoirs trame boisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>comdors trame agricole</li> <li>comdors trame ouverte</li> <li>comdors trame boisée</li> </ul>	<b>Éléments fragmentants</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>éléments fragmentants</li> <li>réseau routier principal</li> </ul>
---	---	---	---	--

- **Axe 2 : urbaniser sans s'étaler :**

- Densité de logement (O. 2.1.1. DOG):

Il est rappelé à l'orientation 2.1.1. du DOG que Cazouls-Lès-Béziers est une centralité de bassin donc 25 logements par hectare sont demandés. De plus, le bassin de proximité de Cazouls est adossé à la centralité de Béziers et les objectifs de densité sont majorés de 10%. C'est donc un objectif de 27.5 log/ha qui doit être à minima atteint.

Le chapitre VI du rapport de présentation de la procédure ainsi que les OAP sont donc à corriger.

- Reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment les centres-villes et centres des villages (O. 2.1.2. DOG)

Cette orientation demande à ce que la dynamique de réinvestissement urbain conditionne les ouvertures à l'urbanisation en tendant à 50% de réinvestissement urbain avant d'ouvrir plus de la moitié des zones à urbaniser. Le dossier ne réalise pas cette démonstration. Il est demandé un affichage dans le dossier ainsi qu'une mise à jour de l'inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain construit.

Les impossibilités de faisabilité indiquées dans le dossier doivent être développées et justifiées car elles relèvent d'une exception à cette orientation.

Il convient de ne pas comptabiliser le reste à produire des secteurs en cours d'urbanisation opérationnelle (Cf p65 de votre rapport).

- **Axe 3 : se loger, se déplacer et vivre au quotidien**

- Production de logements :

Il est vrai que le rythme et l'intensité de production de logements inscrits dans le PLU sont inférieurs aux attendus du SCoT opposable et également des projections du SCoT en révision. Une production de logements est en effet nécessaire sur la commune mais en compatibilité avec les autres orientations du SCoT.

- **Axe 5 : Développer un urbanisme durable et de projet**

- Surveillance de la bonne insertion de l'urbanisation dans les sites

La commune profite d'une silhouette villageoise remarquable et à protéger. A ce titre, toute nouvelle urbanisation doit respecter les éléments suivants :

Pour les villages de plaine, le SCoT impose de :

- préserver les vues depuis et vers le village ;
- maintenir le coeur historique à la croisée du réseau viaire ;



- tenir compte du parcellaire agricole pour étendre le village ;
- utiliser les limites naturelles pour cadrer l'urbanisation ;
- valoriser les structures paysagères qui cadrent le village

Les cônes de vues et de covisibilité doivent être affichés dans le dossier afin de répondre à cette orientation.

- Définition de limites nettes entre espaces urbaine et espace rural et valorisation des transitions entre urbanisation et espaces agricoles (O. 5.2.2 et 5.2.3 du DOG) :

*« Les documents locaux d'urbanisme doivent définir des limites d'urbanisation franches entre l'espace urbain et l'espace rural. Un soin particulier est à apporter au traitement des espaces de contact ville/campagne dans les projets de développement urbain. Il sera favorisé par :*

- la préservation des éléments de maillage et de continuité depuis les espaces ruraux ou naturels : haies, chemins, ruisseaux... qui sont autant de points de liaison ville/nature ;*
- la valorisation des réserves foncières par des opérations de préverdissement (plantations précoces, mise en valeur des points forts des sites...) ;*
- la construction de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à conserver et/ou des compositions architecturales de qualité. »*

Le dossier ne développe pas la composition de cette frange au sein du dossier. Il est indiqué une couture urbaine qualitative à aménager au sein de l'OAP mais sans plus d'informations. Par ailleurs la finesse de cette frange associée à l'hypothèse d'implantation des lots fait peser des doutes sur sa bonne réalisation et sa qualité. Il est demandé de développer cette partie ainsi que les conditions d'aménagement utilisées pour construire cette couture.

- Recherche de la qualité architecturale et urbaine (O. 5.3.1 du DOG)

Le SCoT demande à ce que Les plans d'aménagements des opérations d'urbanisation nouvelles garantissent le raccordement aux voies et espaces publics des zones mitoyennes et ne présentent aucune impasse.

Sur le premier point, l'hypothèse d'implantation des lots fait apparaître un lien doux entre les lots 11 et 13 et la zone au sud. Cette voie douce est à faire apparaître dans l'OAP.

Par ailleurs, même si la servitude canalisation BRL ne permet pas d'envisager des constructions, elle ne doit pas pour autant être supprimée des réflexions d'articulation du projet avec le village par des modes doux. Il est demandé que, dans la mesure du possible, des cheminements doux apparaissent entre le projet et le village via cette zone non aedificandi qui comprend déjà des voies et chemins.

Le deuxième point sur les impasses n'est pas respecté puisque l'accès aux lots 19 à 23 se fait par une impasse. Ces dernières sont tolérées si des cheminements doux permettent des accès aux espaces naturels ou aux zones mitoyennes. Ce n'est pas le cas ici, il est donc demandé de corriger l'OAP.

- Qualité des espaces publics

*« Dans les zones d'habitat, des espaces de centralité, de convivialité et de socialisation devront être créés (ex : places plantées et agrémentées de mobilier urbain, espaces paysagers). Leur localisation, leur nombre et leur taille devront être justifiés au regard du projet urbain de l'opération. »*

Ici aucun espace cité ci-dessus n'apparaît dans cette opération. Il est demandé d'intégrer cette dimension dans le projet en créant un tel espace ou en en valorisant un autre.

**Pour conclure, il est nécessaire que le dossier réponde aux remarques émises ci-dessus afin que votre projet soit en compatibilité avec le SCoT. Ainsi, je vous remercie de bien vouloir nous communiquer dès que possible ces éléments.**

**Pour le Président et par délégation, le 3<sup>ème</sup> Vice-Président délégué à la mise en œuvre du SCoT**

**Didier BRESSON**





PREFET DE L'HERAULT



**Direction départementale  
des territoires et de la mer**  
Service aménagement territorial ouest  
Unité aménagement

Béziers, le

16 MAI 2019

Affaire suivie par : Isabelle SALZMANN  
Mail : isabelle.salzmann.@herault.gouv.fr  
Tél. : 04.67.11.10.69

2019-067

**Objet : Modification n°3 du plan local d'urbanisme**

Monsieur le Maire,

Par délibération du 4 avril 2019, le conseil municipal a prescrit la modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 juillet 2011. La délibération a été reçue en préfecture le 8 avril 2019.

Cette délibération a été transmise par voie électronique dans l'application « ACTES » de télétransmission des actes soumis au contrôle de légalité. J'attire votre attention sur le fait que les documents d'urbanisme sont exclus de cette procédure de télétransmission, comme mentionné dans la note du préfet de l'Hérault du 27 avril 2016.

Dans le cadre du contrôle de légalité, des observations sont à apporter. Votre projet concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone Au0 bloquée du "Moulin à Vent" de 4,2 ha.

A ce jour, après analyse, il ressort que votre PLU approuvé en 2011 n'a pas intégré les dispositions réglementaires de la loi Grenelle 2 de 2010 et de la loi ALUR de 2014. De plus, il n'est pas compatible avec le SCOT du Biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013.

Je vous informe que la loi ALUR a clarifié la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Les communes disposant d'un PLU ou d'une carte communale disposent d'un délai de 3 ans après l'approbation du SCOT pour engager la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme. La période légale de mise en compatibilité avec le SCOT du Biterrois est dépassée depuis le 11 octobre 2016. Les PLU rendus non compatibles à ce jour pourraient être entachés d'illégalité.

Les exigences légales récentes qui s'imposent à votre document d'urbanisme rendent indispensables sa révision générale pour permettre de mener à bien vos projets d'aménagement. Par délibération du conseil

Monsieur Philippe VIDAL  
Maire de Cazouls les Béziers  
Hôtel de Ville  
Place des 140  
34370 CAZOULS LES BÉZIERS



municipal du 24 juillet 2017, vous avez engagé cette révision pour répondre notamment aux exigences des réformes issues de la loi Grenelle II et de la loi ALUR. Par conséquent, il est souhaitable que vous intégriez directement les objectifs de la modification n° 3 dans le cadre de la révision du PLU engagée.

En conclusion, il aurait été préférable de traiter cette question dans le cadre de la révision générale. Toutefois, je note que la modification proposée correspond à un projet ancien de modification qui n'avait pas été mené à son terme.

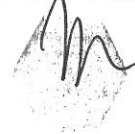
Pour l'avenir, je vous invite à hâter la mise en œuvre de la révision générale de votre PLU.

Les services de la DDTM restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

*W L plus*  
*ordiaux -*

Le Préfet  
Le Sous-Préfet



**Christian POUGET**