

Département de l'Hérault

Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Causse de la Selle

Du 15 mai 2025 au 19 juin 2025

► Maître d'ouvrage : Mairie de Causse de la Selle

► Arrêté d'ouverture de l'enquête : n° Causse de la Selle 2025/32 en date du
28/04/2025

Conclusions motivées et avis



Commissaire enquêtrice : Fabienne Lallement

Table des matières

1 Conclusions motivées.....	3
1.1 Rappel du contexte :.....	3
1.2 Présentation du projet d'élaboration de PLU.....	3
1.3 Conclusions relatives au déroulement de l'enquête.....	4
1.4 Conclusions relatives aux avis des personnes publiques:.....	5
1.5 Conclusions relatives aux observations du public :.....	7
2 Avis.....	8

1 CONCLUSIONS MOTIVÉES

1.1 Rappel du contexte :

Causse de la Selle est une commune de montagne soumise aux dispositions de la Loi Montagne.

Les principales entités urbaines de la commune sont constituées d'une entité principale occupant une position centrale, le bourg de Causse-de-la-Selle, et des hameaux de Bertrand, du Vialaret et d'Encontre. Le reste du tissu correspond à des petits groupes d'habitations et mas isolés.

Sur les trois dernières décennies, la population de Causse-de-la-Selle a augmenté de plus de 200 habitants pour atteindre 416 habitants en 2020, soit une progression de près de 114% sur cette période.

La population 2023 est évaluée à 450 habitants.

Les projections du SCoT prévoient 80 logements supplémentaires entre 2013-2033.

Considérant que 48 nouveaux logements ont été produits sur la période 2013-2024, les besoins en logements sous l'empire du PLU correspondent à 32 nouveaux logements.

Concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, la commune s'inscrit dans le plafond du ScoT. Toutefois, la consommation foncière en extension entre 2013 et 2024 (3,58ha) excèdent les possibilités permises par le ScoT sur cette même période (1,9 ha).

1.2 Présentation du projet d'élaboration de PLU

La commune a décidé par délibération du conseil municipal en date du 25 février 2015 de lancer l'élaboration de son PLU. Le 27 mars 2017, le POS a été abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALLUR. La commune est depuis régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil Municipal a donné acte au Maire du débat organisé sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Par la suite, la crise sanitaire et les élections municipales de 2020 ont suspendu l'avancée de la procédure. En juillet 2022, l'élaboration du PLU a été relancée avec la désignation de nouveaux bureaux d'études.

Par délibération du 20 décembre 2023, le Conseil Municipal a donné acte au Maire du second débat organisé sur les orientations générales du PADD.

Une réunion publique a eu lieu le 16 novembre 2024. Un bilan de la concertation a été rendu.

Par délibération du 15 janvier 2025, le conseil municipal a tiré bilan de la concertation et arrêté son projet de PLU sur la base des objectifs inscrits dans son Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD).

1.3 Conclusions relatives au déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté n° Causse de la Selle 2025/32 en date du 28/04/2025, l'enquête publique a été réalisée sur une durée de 36 jours du 15 mai 2025 au 19 juin 2025 afin de permettre au public de se prononcer sur ce projet.

Le dossier d'enquête était conforme aux réglementations (2.1 et 3.5 du rapport). Il a été mis à disposition du public à la mairie de Causse de la selle au format papier pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie. Il a aussi été possible de consulter le dossier au format numérique sur

<https://www.democratie-active.fr/plucaussedelaselle/> et sur le site internet de la mairie (www.caussedelaselle.fr) 15 jours avant le début de l'enquête et durant le temps de l'enquête.

- Information du public :

Publication dans les journaux (annonces légales) :

Première parution le 30/04 dans Midi Libre et le 1/05 (rappel) dans le Petit journal.

Deuxième parution le 19/05 dans midi libre et le 22/05 (rappel) dans le Petit journal

Affichage :

L'avis d'enquête publique était en place au moins 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie, aux hameaux de Bertrand, du Vialaret, d'Encontre et un flyer a été mis dans les boîtes aux lettres et sur le site internet de la mairie.

J'ai personnellement pu constater la réalité de cet affichage le 1^{er} mai à Causse de la selle donc 15 jours avant le début de l'enquête (article 8 de l'arrêté).

Permanences : J'ai tenu 3 permanences à la mairie de Causse de la Selle comme indiquées dans l'arrêté (article 5 de l'arrêté).

Lors de cette enquête, 18 personnes sont venues aux permanences dont 15 ont déposé une observation dans le registre papier. Sur le registre dématérialisé, 7 observations ont été déposées, 7 mails ont été envoyés et 2 courriers déposés en mairie.

Conclusions de la CE :

- Le dossier présenté à l'enquête publique est complet et exhaustif. Il reprend tous les éléments demandés par la réglementation. Le dossier comprend un rapport de présentation, un PADD, un règlement, les OAP, les avis de la CDPENAF, de l'État, de la CCGPSL, de la chambre d'agriculture, de la CDNPS, du département et de la MRAe.

Il permet de bien préciser le projet et de justifier les choix qui ont été faits.

Les réserves émises par l'État et la CDPENAF ne remettent pas en question le projet et seront levées par la mairie (cf 1.4 conclusions motivées relatives aux avis des PPA).

- Durant toute la durée de l'enquête, les documents ont été accessibles au public à la Mairie de Causse de la Selle et sur internet.

-Très bonne information du public

- Le nombre de permanences a permis de recevoir le public qui souhaitait me rencontrer.

- Dans son mémoire en réponse, la mairie a fourni les réponses aux demandes du public.

- Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le registres d'enquête a été clos et signé par la commissaire enquêtrice le 19 juin 2025, le registre dématérialisé a été fermé le 19 juin à minuit.

1.4 Conclusions relatives aux avis des personnes publiques:

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7, L132-9, R153-6 et R104-21 du code de l'urbanisme ont été destinataires du dossier en vue de recueillir leur avis sur le projet de PLU.

Les avis reçus en Mairie sont les suivants :

- Préfet de l'Hérault
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup
- Chambre d'Agriculture
- Mission régionale de l'autorité environnementale MRAe (absence d'avis)

Le mémoire en réponse expose les éléments de réponse aux observations des PPA ainsi que le positionnement de la commune sur les suites à donner à ces observations.

Conclusions de la CE :

Les avis formulés sont tous favorables.

Les réserves émises par l'État et la CDPENAF ne remettent pas en question le projet et seront levées par la mairie :

1) Sur la ressource en eau :

- Les éléments d'analyse sont exposés dans le schéma directeur d'eau potable validé par délibération du conseil de la CCGPSL le 13 mai 2025.
- Le schéma sera annexé au PLU.
- La justification de l'adéquation besoin/ressource sera intégrée au rapport de présentation et à l'annexe sanitaire.
- Concernant l'OAP « La grange » : Une demande sera adressée à la CCGPSL pour une analyse circonstanciée.
- Concernant la DUP relative au captage du Frouzet/Moulinet mentionnée dans le rapport de présentation : Les périmètres de protection de ce captage ne concernant pas le territoire de Causse-de-la-Selle, elle ne figure pas dans la liste ni sur le plan des servitudes d'utilité publique. Elle sera insérée dans la notice des annexes sanitaires (Pièce V-2).

2) Sur l'assainissement :

- Concernant les précisions qui doivent être apportées dans le rapport de présentation sur le planning de réalisation de la nouvelle station. L'adéquation besoins/capacités doit clairement être indiquée, le planning de travaux est présenté dans le schéma directeur d'assainissement validé par délibération du conseil de la CCGPSL le 13 mai 2025.

Le schéma sera annexé au PLU.

Le planning sera exposé dans le rapport de présentation et l'annexe sanitaire.

- L'évaluation environnementale sera complétée dans le rapport de présentation qui indiquera des indicateurs de suivi concernant l'assainissement non collectif et sera indiqué a minima le nombre de dispositifs présents sur le territoire communal ainsi que sur leur taux de conformité.
- Concernant le fait que le PADD soit être plus prescriptif concernant le traitement des eaux usées, la mairie va demander des précisions à la DDTM.
- Concernant l'OAP « La grange », le site n'est pas raccordé au réseau public d'eaux usées et dispose d'un assainissement autonome. Une demande d'information a été faite auprès

du propriétaire et du SPANC et le dossier sera complété en fonction des retours du propriétaire et du SPANC.

- Le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration par la CCGPSL. Il sera annexé au PLU dès son approbation. En tout état de cause, les modes d'assainissement déterminés par le règlement du PLU ont été définis en fonction du projet de zonage d'assainissement.

3) Sur la prise en compte du risque de feu de forêt :

- Un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers pour les secteurs constructibles soumis à un aléa feu de forêt : Une carte d'analyse du gabarit des voies sera réalisée selon les données cartographiques disponibles. Cependant, aucuns travaux d'élargissement de voirie ne sont prévus à ce jour. Pour les voies les plus étroites, le SDIS permet, au cas par cas, de faire un retournement sur la parcelle du pétitionnaire ou, à défaut, refuse la demande de permis de construire.

-Concernant un échéancier de la mise en conformité des 5 points d'eau incendie (PEI) identifiés comme défaillants. La mairie précise que seuls 3 PEI sont mentionnés non conformes dans le diagnostic. (Voir rapport PEI)

- La mairie détaillera dans le PADD les grands principes généraux de prévention et la stratégie retenue en matière de prise en compte du risque de feu de forêt dans le développement du territoire.

-Le PAC est annexé au règlement, ce qui permet de prendre connaissance de toutes les prescriptions réglementaires liées à la prévention du risque de feu de forêt, La DDTM demandent que ces prescriptions doivent être mises en cohérence avec les principes de prévention de l'Etat en la matière. La mairie va demander des précisions à DDTM car ces dispositions semblent plus restrictives que le PAC.

4) Sur la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques :

- L'évaluation environnementale complétera les masses d'eau superficielles identifiées dans le SDAGE et prévoira des indicateurs de suivi sur la qualité des masses d'eau souterraines, en particulier sur leur état chimique ainsi que sur la désimperméabilisation de sols.

- La mairie demandera à la DDTM des précisions concernant la légende du règlement graphique qui doit être plus précise et détaillée sur l'identification de la trame verte et bleue ainsi que sur le classement des zones humides en zone A et N.

- Concernant l'annexe relative à la protection des zones humides qui est mentionnée dans le règlement et qui doit être annexée au dossier, la mairie précise que les dispositions relatives aux mares sont précisées dans l'annexe 1 « Eléments protégés » du règlement.

- La mairie indiquera dans le rapport de présentation l'orientation 5A-04 du SDAGE «Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées »

5) Sur la prise en compte du risque inondation :

- La mairie complétera le PADD a minima par le rapport des principes et objectifs généraux de prévention des risques.

- Le rapport de présentation tiendra compte de la modification en octobre 2024 du périmètre des territoires à risque important inondation (TRI) « Béziers-Agde » et «Montpellier ».

6) Sur la prise en compte des autres risques :

- Le règlement sera modifié : Comme souligné par la CDPENAF, la distance maximale d'implantation de 100 m par rapport à l'exploitation définie par le règlement de la zone A pour l'implantation des nouvelles constructions et de leurs annexes pour les logements des agriculteurs est excessive et doit être réduite. Cette distance n'est en effet pas

cohérente avec la notion de présence permanente et rapprochée qui justifie la création de nouveaux logements pour les agriculteurs.

Elle sera réduite à 50 mètres pour suivre la réserve de la CDPENAF.

- La possibilité de logement saisonnier avait été inscrite dans le PLU pour répondre à une demande issue du diagnostic agricole. L'avis de la CDPENAF confirment que ni la réglementation ni la jurisprudence n'autorisent la construction de logement de saisonniers. Cette possibilité sera supprimée dans le règlement de la zone A.

- La DDTM demande : « en l'absence d'identification dans le PLU de construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la notion de « réinvestissement de bâtiments existants » pour la création ou l'extension de logements destinés aux exploitants agricoles est inutile et doit donc être supprimée. »

La mairie intégrera dans le rapport de présentation les explications suivantes : « Comme expliqué dans le rapport de présentation (Pièce I-3, page 70) et comme exposé dans le lexique du règlement (page 14), le logement d'agriculteur est considéré comme accessoire à l'exploitation et relève donc de la destination « Exploitation agricole » et non de la destination « Logement ». L'utilité de cette précision est d'ailleurs soulignée dans l'avis de la Chambre d'Agriculture. Il n'est donc pas nécessaire d'identifier des bâtiments agricoles comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour permettre un logement d'agriculteur. Tout bâtiment agricole inutilisé peut ainsi devenir un logement pour agriculteur. Dans le cadre du redéploiement agricole et pastoral sur la commune, le PLU mise fortement sur le réinvestissement de ces bâtiments. Leur mention dans le règlement a pour objectif, d'une part, d'interpeller les agriculteurs sur les possibilités de réinvestissement plutôt que de construction neuve et, d'autre part, de ne pas limiter la surface dédiée au logement pour permettre la réhabilitation d'un bâtiment entier alors qu'un plafond de surface serait susceptible de laisser une partie d'un bâtiment inoccupée et donc non réhabilitée. Cette possibilité est donc un élément fort de gestion et de revalorisation du patrimoine agricole.

- La DDTM demande : « Toutes les possibilités d'évolution du bâti existant à usage d'habitation permises par le règlement de la zone A et N ne doivent concerner que les constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU. Cette précision doit apparaître dans le règlement. ».

La mairie complètera le règlement des zones A et N : « La condition que le bâtiment soit régulièrement édifié sera ajoutée dans le corps du règlement des zones A et N. ».

Les notions de « construction existante » et de « construction régulièrement édifiée » sont définies dans le lexique du règlement (page 13).

- L'erreur matérielle sur la légende du règlement graphique sera rectifiée (la couleur associée à la zone A en légende correspond bien à la couleur effective de cette zone sur le plan).

Les recommandations ont toutes reçues une réponse de la mairie dans le mémoire en réponse des avis des PPA.

1.5 Conclusions relatives aux observations du public :

Le mémoire en réponse du 7 juillet 2025 apporte des réponses claires et précises aux différentes questions posées par le public au cours de cette enquête.

2 AVIS

Prenant en compte :

- L'arrêté n° Causse de la Selle 2025/32 du 28/04/25 portant ouverture de l'enquête publique
- Le contenu du dossier d'enquête publique
- Les remarques du public et les réponses de la mairie de Causse de la Selle
- Mon rapport d'enquête

Considérant que :

- L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident et conformément à l'arrêté, selon les conditions prévues par les textes législatifs en matière d'enquête publique.
- Les services de l'État, Personnes Publiques, CDPENAF ont été consultés et ont formulé des avis. Absence de réponse de la MRAe.

En conséquence, au vu de l'ensemble des éléments précités :

Je formule un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration de PLU de la commune de Causse de la Selle.

Fait à Colombiers, le 15/07/2025

