

COMMUNE DE MONTAGNAC

REVISIONS ALLEGES n°1, n°2, n°3 et n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion d'examen conjoint du 15 avril 2016

PV de réunion établi par Corinne SNABRE, URBANIS

Date : le 20 Avril 2016

Personnes présentes

M. Yann LLOPIS Maire de Montagnac

M. Philippe AUDOUI, 1^{er} Adjoint

M. Roger FAGES, Conseiller délégué auprès du Maire

M. BASTIDE, DGS de Montagnac

Mme Audrey FERRANDO, Service Urbanisme de Montagnac

Mme Claire CAZADE, Conseillère Aménagement Chambre d'Agriculture de l'Hérault

M. Kévin MARAND, Chargé de mission SCOT du Biterrois

Mme Marielle CHAPEL, Service Urbanisme, Conseil Départemental de l'Hérault.

Mme Corinne SNABRE, Chef de projet URBANIS

Personnes excusées

Chambre de Commerce et d'Industrie

DDTM Hérault, Mme SOULAGES

ARS Languedoc Roussillon, M. RIBA

Avis reçus et annexés au présent procès-verbal :

ARS : courrier adressé à la Mairie de Montagnac le 8 avril 2016 et lu en réunion

DDTM Hérault : note de synthèse remise à M. Bastide par Mme SOULAGES, lue en réunion

Procès-verbal de réunion:

M. le Maire de Montagnac rappelle en préambule le souhait de la commune d'accompagner les projets du territoire dans un objectif de diversification économique, qu'il s'agisse de projets publics ou de projets privés, dans toutes leurs dimensions et toute leur diversité, sous réserve bien entendu d'une prise en compte des contraintes règlementaires qui s'imposent à eux.

Le but poursuivi par la commune est la diversification économique et le soutien à l'emploi.

Chaque révision simplifiée fait l'objet d'une présentation sur la base du diaporama joint au présent compte rendu ; à l'issue de la présentation de chaque révision simplifiée, un tour de table est organisé permettant à chaque PPA d'exprimer son avis sur le dossier.

Il est indiqué au préalable que la CCI, la DDTM du Gard et l'ARS se sont excusées de ne pouvoir être représentées à la présente réunion d'examen conjoint.

Mme Soulages / DDTM de l'Hérault a eu un entretien avec M. Bastide, DGS, et lui a transmis une note succincte dont il sera donné lecture pour chaque projet. Mme Soulages émet « pour l'instant » un avis négatif global sur l'ensemble des révisions allégées, considérant que la procédure n'est pas adaptée car :

- il faut qu'il y ait compatibilité avec le PADD ;
- l'accumulation de révisions allégées nécessite une révision générale ;
- la compatibilité avec le SCOT doit être démontrée.

A ces remarques, la commune de Montagnac répond que :

- les procédures ne remettent pas en cause le PADD du PLU concernant notamment le développement du tourisme rural et le soutien aux activités agro-touristiques ;
- le Code de l'urbanisme (article L. 153-34) définit les conditions dans lesquelles il peut être procédé à une révision allégée ; ces conditions sont bien respectées : réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou naturelle ou forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou modification de nature à induire de graves risques de nuisances sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD.
- la compatibilité avec le SCOT sera analysée au cas par cas dans le cadre de la présente réunion d'examen conjoint.

L'ARS a quant à elle transmis à la commune de Montagnac un courrier exprimant également son avis pour chacune de procédure ; il en sera également donné lecture pour chaque projet.

Mme Chapel du Conseil Départemental et Mme Cazade de la Chambre d'Agriculture précisent chacune qu'un avis officiel sera adressé à la commune.

Révision allégée n°4 – Domaine de Saint-Martin-du-Pin / Mas de Thau

A la question de Mme Cazade, représentant la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, concernant l'activité du Domaine de Saint-Martin-du-Pin, M. le Maire de Montagnac précise que le Domaine n'a plus d'activités agricole depuis déjà plusieurs années ; les terres environnantes dépendant du Domaine sont exploitées par des agriculteurs autres que les propriétaires du Domaine, dont au moins 3 à 4 ha de Picpoul de Pinet ; l'exploitant de ces terres agricoles ne réside pas sur le Domaine de Saint-Martin-du-Pin.

M. Fages rappelle la politique volontariste de la commune en matière de soutien à l'activité agricole ; il s'agit pour elle :

- de conforter et renforcer la production agricole : mise en place d'une opération d'aménagement foncier agricole et forestier sur 1 500 ha en lien avec le Conseil Départemental ; l'avant-projet est en cours de finalisation ;
- de favoriser ou soutenir la diversification des activités. L'enjeu est de créer une dynamique économique complémentaire à l'activité agricole et de permettre l'entretien du bâti, grâce notamment à l'hébergement et l'accueil touristique.

Les projets de diversification économique présentés aujourd'hui s'inscrivent dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

M. Le Maire précise par ailleurs que le développement de l'œnotourisme est une orientation soutenue par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, le Conseil Départemental et le Conseil Régional.

La Cave Coopérative de Montagnac a beaucoup évolué depuis 20 ans et le territoire communal compte près de 15 caves privées.

Il existe une volonté entre tous les domaines du secteur de Saint Martin du Pin de travailler ensemble au développement d'une démarche œnotouristique ; un sentier des vignes reliant les Domaines de Vézénobres, Saint Hilaire et La Croix Gratiot existe d'ores et déjà.

C'est dans cette volonté de soutien et de complémentarité à l'activité agricole que la commune souhaite accompagner des projets de qualité.

En conclusion aux échanges :

- **DDTM Hérault** (lecture de l'avis écrit) : « On peut se poser la question du devenir de la zone agricole. Il y a nécessité de faire passer le dossier en CDPENAF. Comment le projet va-t-il être alimenté en eau ? ».
Réponses aux remarques de la DDTM Hérault :
 - Le passage en CDPENAF a été pris en compte par la commune ; un dossier a à ce titre été adressé à la DDTM.
 - Concernant le devenir de la zone agricole, la réponse a été apportée au cours des échanges ci-avant : le Domaine de Saint Martin de Pin / Mas de Thau n'a plus de vocation agricole ; pour autant les terres alentours dépendant du Domaine sont exploitées.
 - Les modalités d'alimentation en eau potable sont précisées dans le rapport de présentation de la révision allégée n°1 du PLU : alimentation par un forage situé sur la parcelle BE045 et autorisé par arrêté préfectoral en date du 5 juin 2003.
- **ARS LR** : Avis favorable compte tenu de modifications apportées aux articles 2 et 4 de la zone Nf du règlement, sous réserve de l'actualisation de l'arrêté préfectoral n°2003-1-2040 autorisant l'alimentation en eau potable du Domaine aux éventuels nouveaux besoins en eau potable (sous réserve que la qualité de l'eau puisse permettre les activités prévues et notamment la halte garderie).
- **Département de l'Hérault** : Avis favorable. Il conviendrait toutefois de préciser que la halte garderie prévue est bien en lien avec l'hébergement touristique sur le Domaine.
- **SCOT du Biterrois** : Avis favorable ; le développement se fait en secteur Nf et n'impacte donc pas l'enveloppe définie par le SCOT pour les extensions urbaines. Le Domaine de Saint Martin du Pin est situé en espace à enjeu agri-paysager délimité par le SCOT ; en ce sens il convient de prendre en compte l'intégration paysagère du projet, qui dans le cas présent est assurée par le fait qu'il n'est pas prévu d'extension des bâtiments mais uniquement le changement de destination de bâtiments existants.
- **Chambre d'Agriculture de l'Hérault** : Retient que la révision allégée n'a pas d'impact direct sur l'activité agricole, les bâtiments du Domaine n'abritant plus d'activité agricole depuis plusieurs années. Regrette néanmoins que le bâti agricole perde progressivement sa vocation et ne serve plus à l'installation de nouveaux agriculteurs.

- **Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée** : Avis favorable. Nécessité toutefois d'être vigilent sur les travaux qui seront réalisés sur les bâtiments existants.

En conclusion, cette révision allégée n°4 est poursuivie en l'état.

Révision allégée n°2 – Hôtel des Rocailles

M. Le Maire précise que le nouveau propriétaire de l'Hôtel des Rocailles a procédé à d'importants travaux de remise à niveau de son établissement. Sa volonté est d'élargir son activité et d'accueillir une clientèle touristique. Son projet est d'intégrer les HLL sous la pinède, dans un souci de qualité paysagère et d'ombrage.

En conclusion aux échanges :

- **DDTM Hérault** (lecture de l'avis écrit) : « Le secteur de l'Hôtel des Rocailles est situé dans un pôle d'intérêt écologique délimité par le SCOT. Il y a nécessité de faire passer le dossier en CDPENAF. Comment le projet va-t-il être alimenté en eau ? ».
Réponses aux remarques de la DDTM Hérault :
 - Le passage en CDPENAF a été pris en compte par la commune ; un dossier a à ce titre été adressé à la DDTM.
 - L'appréciation de la limite exacte des pôles d'intérêt écologique à partir des documents du SCOT est difficile (problème d'échelle et de lisibilité) ; il semblerait logique que ce pôle d'intérêt écologique soit localisé sur la dorsale boisée qui traverse le territoire communal, et fait effectivement l'objet d'un classement en zone naturelle N, voire en Espaces Boisés Classés au PLU.
 - Concernant l'alimentation en eau potable, le rapport de présentation de la révision allégée n°2 du PLU souligne le fait que le forage qui alimente l'Hôtel na pas fait à ce jour l'objet d'une autorisation préfectorale comme l'impose la réglementation.
- **ARS LR** : Avis défavorable dans la mesure où l'établissement fonctionne illégalement sur la base d'un forage non autorisé depuis sa création. L'avis de l'ARS pourra être revu dès que cette ressource sera autorisée conformément au Code de la santé publique.
- **Département de l'Hérault** : l'accès à l'Hôtel des Rocailles se faisant sur la RD613, classée Route à grande circulation, le Service des Routes du Département demande à être vigilant quant à l'augmentation de trafic généré par l'installation des HLL. L'augmentation de trafic induit doit être quantifiée et l'absence d'incidence en terme de sécurité doit être justifiée dans le rapport de présentation.
Par ailleurs, le règlement pourrait revoir à la hausse le pourcentage d'espaces libres (20% au règlement actuel) pour préserver le boisement.
- **SCOT du Biterrois** : Sur le fond, le projet est intéressant dans la mesure où il contribue à la diversification économique du territoire ; par contre, il pose problème sur la forme dans la mesure où l'extension du secteur VAUd pourrait potentiellement autoriser la construction de bâtiments en dur (extension de l'hôtel existant voire création d'un nouveau d'un nouveau bâtiment d'hébergement hôtelier). La délimitation d'un secteur N indicé autorisant les HLL semble plus adapté et n'impacterait pas les enveloppes foncières du SCOT.
- **Chambre d'Agriculture de l'Hérault** : Pas de remarque spécifique au titre de la Chambre d'Agriculture, les surfaces impactées n'ayant pas de vocation agricole ; rejoint toutefois l'avis du SCOT pour encadrer au mieux la constructibilité du secteur.

- **Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée** : Rejoint les avis précédemment exprimés. Insiste sur la vigilance qui devra être portée à l'aspect qualitatif des HLL, sur un secteur sensible situé en bord de RD.

En conclusion, le dossier devra être modifié pour délimiter sur l'emprise de projet un secteur N indicé à vocation d'hébergement touristique de type HLL ; le pourcentage minimum d'espaces laissés libres sera majoré pour préserver au maximum le boisement.

En tout état de cause, l'absence d'autorisation préfectorale de l'alimentation en eau est à ce jour un obstacle fort à la réalisation du projet.

Révision allégée n°3 – Domaine des Sacristains

Mme Chapel interroge la commune sur les conditions d'accès au Domaine des Sacristains.

M. Fages indique que celui-ci est accessible depuis la RD 613 sur commune de Mèze et depuis la RD 5 après Bessilles (chemin en mauvais état).

Avis :

- **DDTM Hérault** (lecture de l'avis écrit) : « Nécessité de faire passer le dossier en CDPENAF (consommation de 2,2 ha d'espace agricole). Comment le projet va-t-il être alimenté en eau ? ». Réponses aux remarques de la DDTM Hérault :
 - Le passage en CDPENAF a été pris en compte par la commune ; un dossier a à ce titre été adressé à la DDTM.
 - Concernant l'alimentation en eau potable, le rapport de présentation de la révision allégée du PLU indique que le Domaine est alimenté en eau par un forage ; néanmoins, contrairement à ce qui est indiqué, ce forage a fait l'objet d'une autorisation préfectorale. Cette correction sera portée au rapport de présentation.
- **ARS LR** : Avis favorable compte tenu de modifications apportées aux articles 2 et 4 de la zone VAUC du règlement, sous réserve de l'actualisation de l'arrêté préfectoral n° 2002-01-102 en date du 16 janvier 2002 autorisant l'alimentation en eau potable du Domaine à partir du forage, aux nouveaux besoins en eau potable.
- **Département de l'Hérault** : Pas de remarque spécifique au titre des routes départementales. S'interroge sur la taille de l'extension (2,2 ha pour un projet de 24 suites ou chambres et de locaux annexes totalisant 1 800 m²) et sur le choix de la parcelle, alors qu'il semblerait que toute l'emprise de la zone VAUC ne soit pas aujourd'hui utilisée.
- **SCOT du Biterrois** : Rejoint la remarque précédente. L'idéal serait de se limiter à la zone VAUC existante et de repositionner le projet sur la parcelle Sud AT 63. Les terres sur lesquelles l'extension est prévue sont des terres agricoles cultivées qu'il convient de protéger. L'argument d'un moindre impact paysager sur l'entrée du Domaine ne peut être considéré comme suffisant. A ce stade, avis défavorable. La solution évoquée en réunion d'une compensation de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AT 073 par le reclassement en zone A ou N d'une partie de la zone VAUC ne peut être prise en compte par le SCOT.
- **Chambre d'Agriculture de l'Hérault** : Souligne la forte consommation de terres aujourd'hui cultivées (sur 2,2 ha) sans justification spécifique et le doublement de la capacité d'accueil du Domaine à terme.

- **Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée** : Très réticent sur ce projet. Un projet de 1 800 m² de surface de plancher est un projet important sur lequel il faudrait au préalable disposer d'éléments plus précis et d'une véritable approche architecturale et paysagère.

En conclusion, le dossier devra être retravaillé pour justifier l'extension de la zone VAUc sur des terrains aujourd'hui cultivés, venant en outre impacter l'enveloppe foncière du SCOT

Révision allégée n°1 – Mas de l'Olivier

Avis :

- **DDTM Hérault** (lecture de l'avis écrit) : « Terrain situé dans la zone de maillage écologique du SCOT. Nécessaire que la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF se prononcent sur ce projet».
Réponses aux remarques de la DDTM Hérault :
 - Le passage en CDPENAF a été pris en compte par la commune ; un dossier a à ce titre été adressé à la DDTM.
- **ARS LR** : Avis défavorable dans la mesure où le porteur de projet envisage à ce stade une solution non réglementaire (raccordement au réseau BRL et mise en place d'un dispositif de potabilisation)
- **Département de l'Hérault** : Pas de remarque spécifique au titre des routes puisque pas de RD impactée. Avis plutôt favorable s'agissant d'une démarche de production de qualité.
- **SCOT du Biterrois** : Dossier ne posant pas de problème. Il conviendrait néanmoins de vérifier l'argument figurant au rapport de présentation selon lequel ECOCERT impose une séparation des lieux de vinification. Le règlement donne des garanties quant à l'évolution du logement, dans la mesure où il limite sa superficie à 200 m² et impose qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'exploitation.
- **Chambre d'Agriculture** : Avis favorable, s'agissant d'un projet agricole.
- **Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée** : Pas de remarque particulière ; avis favorable.

En conclusion, cette révision allégée n°4 est poursuivie en l'état, à charge au porteur de projet de respecter la réglementation en matière d'alimentation en eau potable.