

Aniane
Arboras
Argelliers
Aspiran
Aumelas
Bélarğa
Brignac
Cabrières
Campagnan
Canet
Celles
Ceyras
Clermont l'Hérault
Fontès
Fozières
Gignac
Jonquières
La Boissière
La Vacquerie
Lacoste
Lagamas
Lauroux
Lavalette
Le Bosc
Le Caylar
Le Cros
Le Pouget
Le Puech
Les Plans
Les Rives
Liausson
Lieurancabrières
Lodève
Mérifons
Montarnaud
Montpeyroux
Mourèze
Nébian
Octon
Omet et Villecun
Paulhan
Pégairolles de l'Escalette
Péret
Plaisan
Popian
Pujols
Pouzols
Puéchabon
Puilacher
Romiguières
Roqueredonde
Saint André de Sangonis
Saint Bauzille de la Sylve
Saint Etienne de Gourgas
Saint Félix de l'Héras
Saint Félix de Lodez
Saint Guilhem le Désert
Saint Guiraud
Saint Jean de Fos
Saint Jean de la Blaquière
Saint Maurice de
Navacelles
Saint Michel
Saint Pargoire
Saint Paul et Valmalle
Saint Pierre de la Fage
Saint Privat
Saint Saturnin de Lucian
Salasc
Sorbs
Soubès
Soumont
Tressan
Usclas d'Hérault
Usclas du Bosc
Valmascle
Vendémian
Villeneuvevete

Référents/ TL/VS/
Objet : *Avis SCoT Pays Cœur d'Hérault à propos du PLU de Mourèze*
Réf. 22_36

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L160-1 et R161-1 du Code de l'Urbanisme, votre dossier de PLU est soumis à l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault, en tant que Personne Public Associée.

Après lecture de votre dossier et sur proposition du Pôle Aménagement et Environnement, je délivre un avis favorable à votre demande.

Je vous invite à consulter le dossier d'analyse technique en pièce jointe à ce courrier, afin de prendre en compte les éléments d'analyse et nos remarques sur votre projet de PLU.

Mes services et moi-même restons à votre disposition pour tout renseignement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président

Du SCOT du Pays Cœur d'Hérault

Jean-François SOTO,



REÇU LE
17 MAR. 2022
Mairie de Mourèze

Mairie de Mourèze
Monsieur le Maire
Serge DIDELET
51 Route de la Dolomie
34800 Mourèze

A Saint André de Sangonis,
Le 11 mars 2022.

Siège administratif

Ecoparc Cœur d'Hérault « La Garrigue »
9, rue de la Lucques – Bât B
34725 St André de Sangonis
04.67.02.01.01 - contact@coeur-herault.fr

Espace Novel.id

Ecoparc Cœur d'Hérault « La Garrigue »
1, rue du Moulin à Huile
34725 St André de Sangonis
04.99.91.46.36 - economie@coeur-herault.fr

AVIS PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE

AU TITRE DES ARTICLES L153-16 et L132-9
DU CODE DE L'URBANISME

Réalisation de la carte communale
DE LA COMMUNE DE

Mourèze

Dossier technique : Février 2022

Dossier technique réalisé par Vincent SALIGNAC

SCoT du Pays Cœur d'Hérault / Ecoparc Cœur d'Hérault - La Garrigue - 9 rue de la Lucques - bât.B - 34725 St André de Sangonis
/ scot@coeur-herault.fr

Introduction

. Le rôle du SCoT auprès des communes et intercommunalités en tant que Personne Publique Associée

Sont associés à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale, lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma. Le SYDEL Pays Coeur d'Hérault étant le maître d'ouvrage du SCoT Coeur d'Hérault, le Président du Pays est informé et invité à participer à certaines réunions.

Il formule un avis sur les documents d'urbanisme (ex. PLU/Carte communale), schémas sectoriels (ex. PLH) et autorisations d'exploitation commerciale qui lui sont adressés. Plus précisément, le rôle d'une Personne Publique Associée (PPA) est d'informer et de participer à la réalisation du document d'urbanisme ou du schéma. L'objectif est de faciliter la formulation de l'avis SCoT pour les PLU et de faciliter la mise en comptabilité entre le SCoT et les PLU.

Ainsi, le SCoT assure auprès des communes un service d'appui et de conseil dans l'appropriation du SCoT.

. Rappel : Qu'est ce qu'un SCoT ? Thèmes de travail

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.). Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, ... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable: principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Toutefois, il est important de noter que ce dernier est en cours de réalisation (phase de diagnostic) et que l'avis technique présenté dans ce document est de ce fait succinct.

Rappels Réglementaires

Art. L. 153-16 Le projet de plan arrêté est soumis pour avis:

Al.1o Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9;

Art. L. 132-9 Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions:

Al. 20 L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma;

PREMIERE PARTIE SYNTHESE DU PLU

1. Etat de la procédure de la carte communale

CARTE COMMUNALE

Etat d'avancement :	RNU
Nature de la procédure	Elaboration de la carte communale de Mourèze prescrite le 21 juin 2018
Date de la dernière évolution de la CC	Arrêt en date du 27 Janvier 2022

2. Contexte et projet

Extrait de la carte communale de Mourèze

La carte communale est l'occasion de porter le projet urbain et agricole de la commune en intégrant les objectifs précis du territoire :

clarifier les secteurs constructibles, au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers (site inscrit et site classé) mais aussi environnementaux,

permettre d'encadrer la croissance démographique du village dans le respect de ces mêmes enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux,

questionner les besoins des secteurs agricoles pour le maintien et le confortement de l'activité agricole,

questionner les besoins d'activités, notamment touristique dans le contexte patrimonial très spécifique de Mourèze

3. Eléments du diagnostic

Extrait de la carte communale de Mourèze

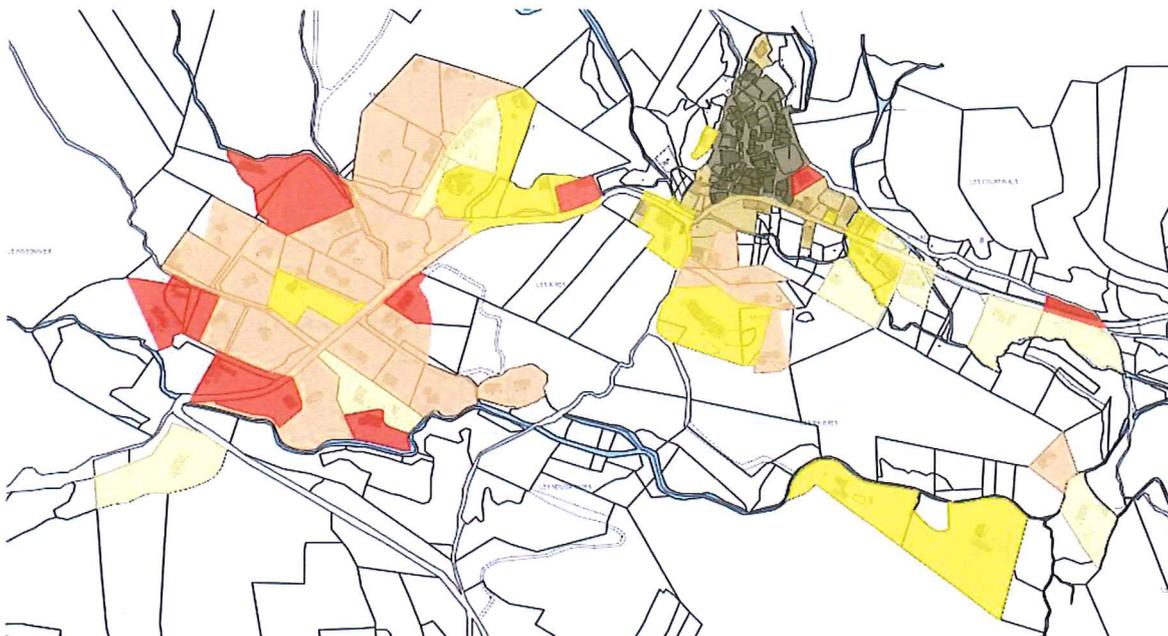
La population légale de la commune est en 2018 (entrée en vigueur au 1er janvier 2021) de 199 habitants.

En 30 ans, la population a plus que doublé passant de 76 habitants en 1982 à 199 en 2018.

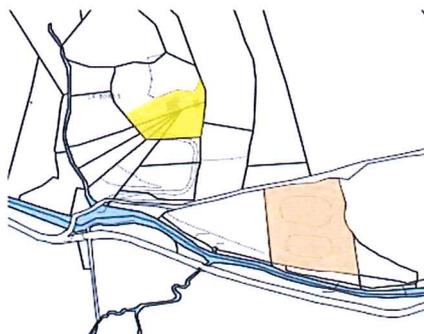
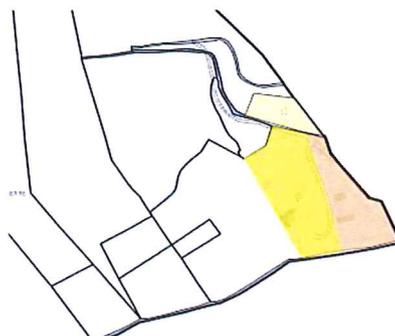
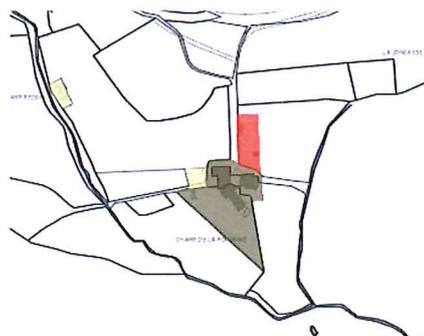
Sur la commune il y a autant de résidents permanents que de résidents occasionnels. La population peut ainsi doubler sur la commune et atteindre 394 habitants. 3 scénarii de projection démographique sont analysés entre +2,9% TCAM et 1,3% TCAM.

Page 19 du diagnostic concernant le SCoT : il est important de préciser qu'il y a eu un second débat sur le PADD en Janvier 2022. L'objectif d'arrêt étant fixé à juillet 2022.

L'analyse de la consommation d'espace sur la commune :



env. 100 ans	→ urbanisation 1836	<ul style="list-style-type: none"> • Population : 139 habitants • Compacité PAU : 4,58 • Superficie : 1,74 ha
	→ urbanisation 1946	<ul style="list-style-type: none"> • Population : 90 habitants • Superficie : 2,61 ha • Compacité PAU : 2,25 • Espace consommé : 1,07 ha
env. 50 ans	urbanisation 1981	<ul style="list-style-type: none"> • Population : 76 habitants • Superficie : 8,59 ha • Compacité : 0,64 • Espace consommé : 5,78 ha 2,29 ha d'espace naturel / 3,49 ha de terre agricole
	photo 1990	<ul style="list-style-type: none"> • Population : 100 habitants • Compacité : 0,58 • Superficie : 11,9 ha • Espace consommé : 3,31 ha 0,43 ha d'espace naturel / 2,88 ha de terre agricole
	→ photo 2009	<ul style="list-style-type: none"> • Population : 128 habitants • Compacité : 0,74 • Superficie : 21,43 ha • Espace consommé : 9,53 4,81 ha d'espace naturel / 4,72 ha de terre agricole
env. 10 ans	→ cadastre 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Population : 187 habitants • Compacité : 0,78 • Superficie : 23,77 ha • Espace consommé : 2,34 ha 1,36 ha d'espace naturel / 0,98 ha de terre agricole



Zoom sur les densités :



CENTRE ANCIEN

FAUBOURG

DIFFUS

ACTIVITÉS

secteur 1

- Compacité : 5,67
- Surface : 0,21 ha
- Nbre de logts : 16
- Densité : 77 logts/ha

secteur 3

- Compacité : 3,07
- Surface : 0,49 ha
- Nbre de logts : 7
- Densité : 14 logts/ha

secteur 4

- Compacité : 5,12
- Surface : 1,96 ha
- Nbre de logts : 7
- Densité : 4 logts/ha

secteur 2

- Compacité : 4,61
- Surface : 0,18 ha
- Nbre de logts : 8
- Densité : 45 logts/ha

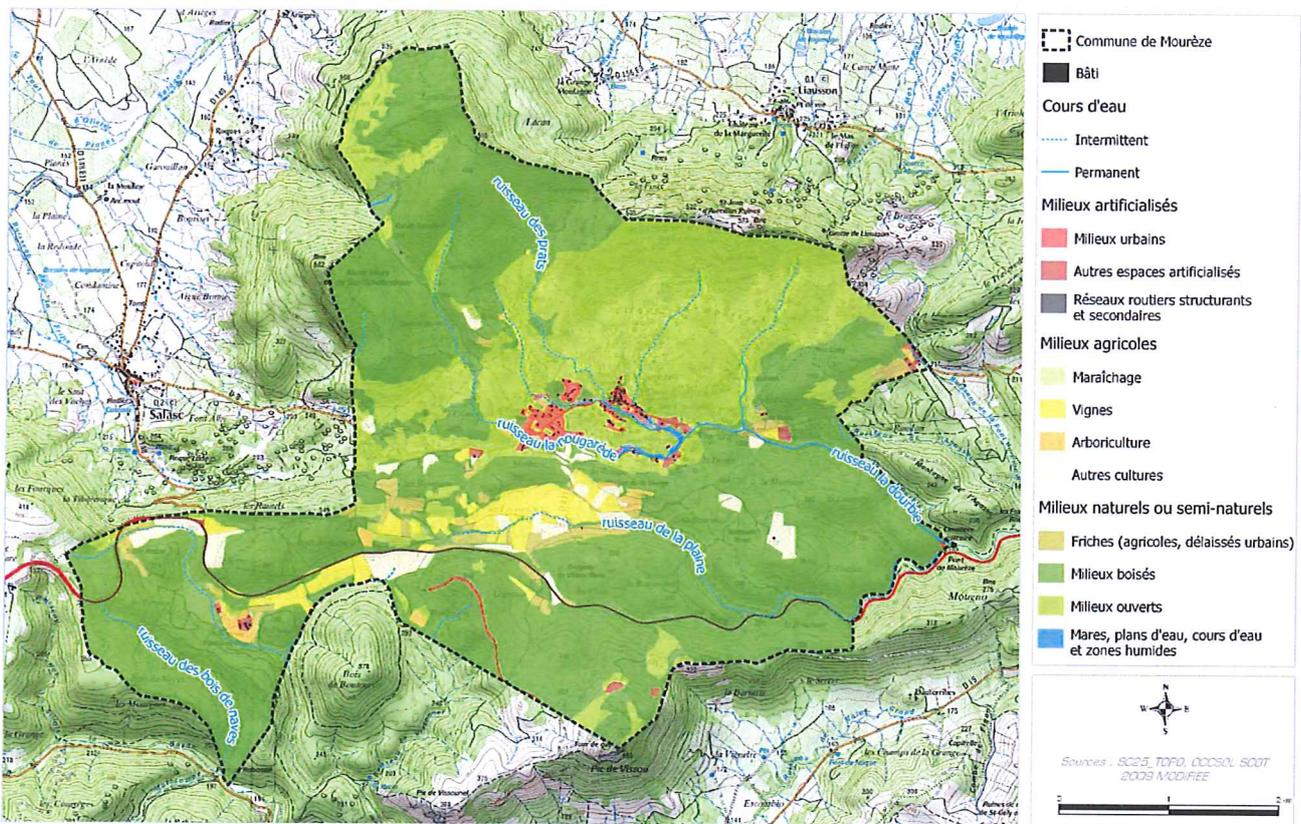
secteur 5

- Compacité : 3,89
- Surface : 2,07 ha
- Nbre de logts : 5
- Densité : 2 logts/ha

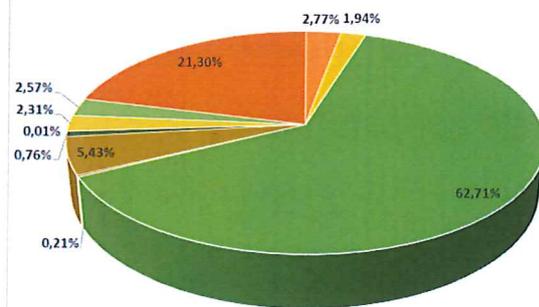


4. Analyse de l'Etat Initial

Dans l'EIE il n'y a pas de prise en compte du PCAET approuvé en décembre 2019. Alors que la carte communale doit la prendre en compte.

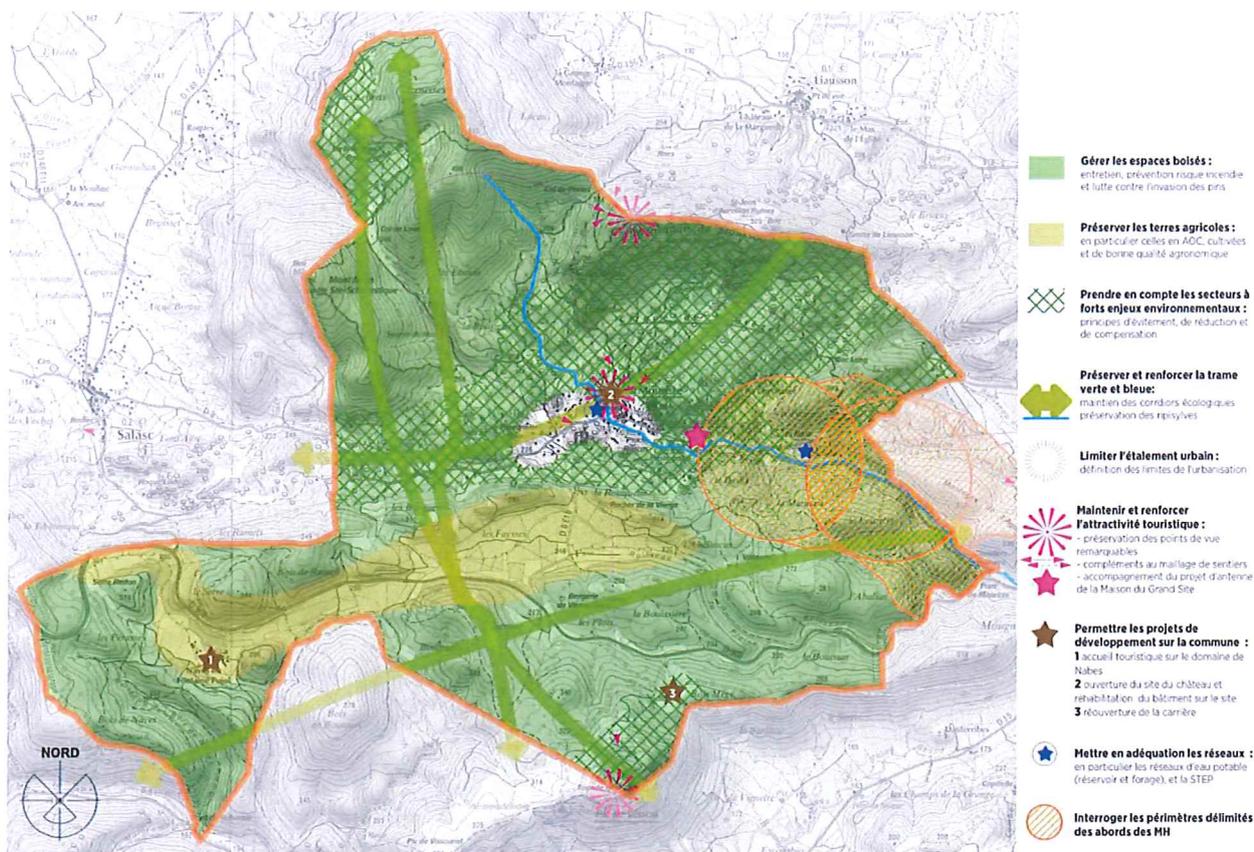


- Fruticées sclérophylles
- Forêts mixtes
- Cultures
- Alignements d'arbres, haies
- Terrains en friche
- Pelouses calcicoles sèches
- Forêts riveraines et fourrés très humides
- Vergers et plantations d'arbres
- Villages et écarts
- Forêts mixtes sur chaos dolomitiques



Depuis 2009, de nouveaux secteurs ont été urbanisés ou sont en cours d'urbanisation au niveau du village de Mourèze. Cela représente environ 1,23 ha d'espaces artificialisés en plus. Le vignoble est en régression, certaines parcelles ont été transformées en friches ou en d'autres cultures. L'oléiculture et les cultures maraîchères se sont par contre développées. Enfin, les milieux boisés s'étendent aux dépens des milieux ouverts qui se ferment.

Les enjeux de la commune de Mourèze



L'analyse du diagnostic et de l'EIE souligne des documents de grande qualité, très illustrés. Ils laissent apparaître la prise en compte d'un grand nombre de problématiques liées à la spécificité de la commune. Seul bémol, la non prise en compte du PCAET et le besoin d'actualiser les paragraphes relatifs au SCoT.

Projets de consommation d'espace et secteurs d'extension

L'analyse de l'évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années présente entre 2009 et 2019 :

- 7 nouvelles constructions
- Une consommation d'espaces naturels et agricoles de 2,5 ha
- Soit environ une consommation de 300 m² environ par nouvel habitant depuis 2009.
- En 10 ans, 2,5ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés sur la commune.

Le potentiel pondéré de l'enveloppe urbaine est donc de :

- **12 logements vacants à réinvestir** : en considérant comme «incompressible» 5% de logements vacants (6 logements vacants «incompressibles» ne sont pas ici comptabilisés) et que seulement 40% seront transformés dans la temporalité de la carte communale = 2 logements; Pour rappel, ces logements vacants ont été aujourd'hui réinvestis.
- **9 bâtiments à réinvestir** : en considérant que certains sont en zone inondable (et donc ne pourront pas être transformés en habitation), que certains sont des garages utilisés et que seulement 50% seront transformés la temporalité de la carte communale = 2 logements;
- **5 logements à construire ou densifier**
 - o **1,05 ha dents creuses** = 2 logements
 - o **0,7 ha de densifiables** = 5 logements comptabilisés à 50% (densification peu aisée en rapport du contexte physique) = 3 logements
- Ce potentiel apporte ainsi **9 logements supplémentaires.**

Partir de la carte de la carte communale.

1. Les données

BASES DE CALCULS	
nombre de logements / hectare	
en neuf	cas par cas
en densifiable	cas par cas
pondération (hors risques)	
dents creuses	70,00%
densifiables	50,00%
transformables et vacants	40,00%

LOGEMENTS		
données INSEE		
L'ACTUEL	nb de logements	127
	nb de rés. secondaires	25
	ratio de rés secondaire	20%
	nb de logts vacants	12
	nb d'habitants par logts	2,21
OBJECTIF 2030	nb d'habitants par logmt	2,21
	nombre total de nouveaux logements	15
	lié aux résidences principales nécessaires	14
	lié au desserrement de la population	0
	lié aux nouvelles résidences secondaires	1

POPULATION		
données INSEE		
L'ACTUEL	nb d'habitants en 2018 (en vigueur 2021)	199
OBJECTIF 2030	Perspective de croissance	1,25%
	Objectif 2030	230
	augmentation de la population	31

2. Le potentiel dans la PAU

		Surface	Nombre de logements
dents creuses	brut en ha	1,41	3
	déduction faite du risque et relief, en ha et en log	1,05	3
	mobilisé (avec pondération) en ha	0,74	2
densifiables	brut en ha	1,66	3
	déduction faite du risque et relief, en ha et en log	0,70	3
	mobilisé (avec pondération) en log		3
vacants	brut en logmt	12	12
	pondéré (-5% considérés comme naturels) en ha	6	6
	mobilisé (avec pondération) en ha	2	2
transformables	brut en bâti	12	12
	pondéré (-5% considérés comme naturels) en ha	6	6
	mobilisé (avec pondération) en log	2	2
total du potentiel dans la PAU:			9

Tableau du potentiel dans l'enveloppe urbaine

3. Les nouveaux logements créés depuis 2018 (PC accordés)

Nombre de logements	
total de logements à déduire des besoins:	3

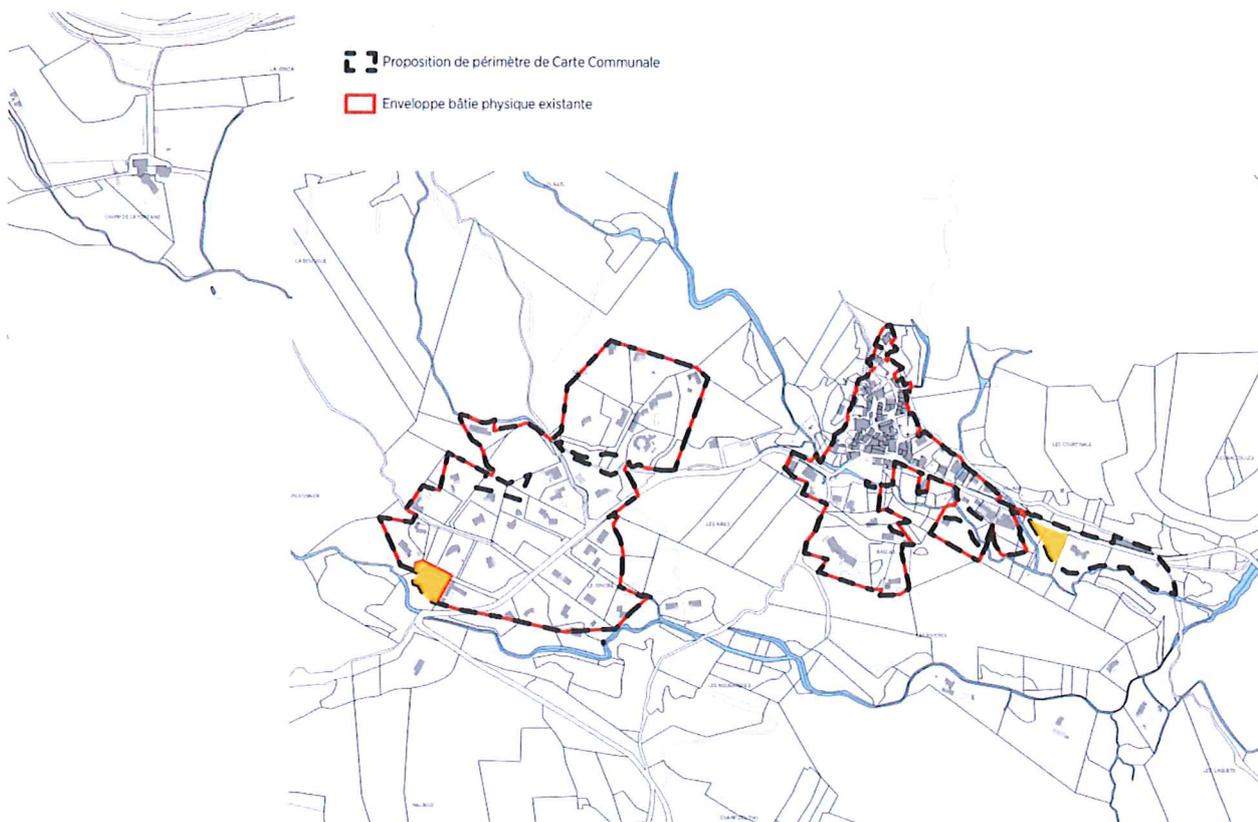
4. Besoins complémentaires

Nombre de logements	
besoins complémentaires en nombre de logts	3

Pour répondre à l'objectif de croissance de 1,25% et à l'accueil de 31 habitants nécessitant 13 logements, le potentiel de l'enveloppe urbaine associé aux permis de construire délivrés depuis 2018 est presque suffisant.

Le besoin complémentaire de trois logements trouvera réponse dans les deux petits secteurs ouverts au-delà de l'enveloppe urbaine :

- 0,21ha chemin du Pigeonnier
- 0,12ha entrée Est.



La carte communale présente un total de consommation d'espace, en dehors de l'enveloppe urbaine, de 0,30 ha (3000 m²) pour une nouvelle population de 31 habitants, soit environ 100 m²/hab, conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espace.

Toutefois, ces 3000m² seront utilisés seulement pour réaliser 3 à 4 logements, car le reste sera construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

La délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées a été réalisée au plus près de l'urbanisation existante, en préservant la coupure d'urbanisation et les points de vue sur le village ancien et le cirque de Mourèze.

Il a donc été choisi, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont possibles, d'intégrer ces constructions existantes (dans la mesure où elles ont été autorisées, bien que dans le site classé).

QUATRIEME PARTIE PROPOSITION D'AVIS TECHNIQUE SUR LA CARTE COMMUNALE AU TITRE DE LA COMPETENCE SCOT

La carte communale de la commune de Mourèze est de grande qualité. Très bien illustrée elle aborde les grandes thématiques qui incombent au site exceptionnel de cette commune. Seuls bémols, la non prise en compte du PCAET et le besoin d'actualiser les informations sur le SCoT. Nous sommes à la disposition des communes pour apporter les informations nécessaires à la prise en compte et à la mise en compatibilité de nos documents. Avec l'arrêt du SCoT qui se profile cela rend encore plus nécessaire ce rôle auprès des communes et de leurs prestataires.

Les objectifs de consommation sont très mesurés en extension (3000 m²). Toutefois, ils permettront de réaliser seulement 3 à 4 habitations, le reste trouvant place en densification de l'existant ou en réhabilitation de logements vacants. Il est important de noter que ces surfaces sont largement moindres que la consommation passée par nouvelle habitation.

Dès lors, l'avis technique proposé aux élus du bureau SCoT est un avis favorable à la carte communale de Mourèze.

Annexe 1 / Plan de zonage

