

02/11/2022

**Monsieur le Maire**  
**Mairie**  
55 Rue des Mazes  
34820 GUZARGUES

Lattes, le 24 octobre 2022

**Objet :**  
Elaboration de Carte  
Communale

**Réf :**  
JD/CB/AP/SS

**Dossier suivi par :**  
Pôle Territoire &  
Aménagement

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 1<sup>er</sup> août 2022, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet arrêté le 12 juillet 2022 de carte communale de la commune de Guzargues. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L.163-4 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émet les remarques suivantes :

Il convient de rappeler que la Chambre d'agriculture a demandé son association suite à la notification communale du lancement de la procédure d'élaboration du PLU de Guzargues en décembre 2015.

Demande lors de laquelle les attentes en matière de diagnostic et de prise en compte de l'enjeu agricole ont été conjointement communiquées par courrier. La réception de la présente demande d'avis a ainsi conduit mes services à :

- Découvrir l'évolution du projet de planification territoriale de PLU en Carte Communale ;
- Conclure que depuis cette date, la démarche communale s'est déroulée en l'absence totale de concertation, de réunions des personnes publiques et d'information.



[www.afnor.org](http://www.afnor.org)  
Conseil-Formation

#### **Sur le rapport de présentation :**

Le volet agricole du diagnostic, particulièrement succinct, reproduit sans analyse des données générales sommaires dans les rubriques « activités » et « occupation des sols ». Certaines sont par ailleurs à considérer comme obsolètes : Insee 2015, évolution de l'occupation du sol 2008-2018... Ainsi, la pertinence s'en retrouve diminuée et l'enjeu agricole sur la commune difficilement appréhendé.

Afin de confirmer la dynamique positive de l'activité agricole sur le territoire (au vu des données Insee), nous indiquons selon nos estimations une légère augmentation du nombre d'exploitations ayant leur siège sur Guzargues, dont 9 sont professionnelles.

**Chambre d'agriculture  
de l'Hérault**  
Maison des Agriculteurs A  
Mas de Saporta  
CS 10010  
34875 Lattes Cedex  
Tél. : 04 67 20 88 00  
Fax : 04 67 20 88 95  
Email : [contact@herault.chambagri.fr](mailto:contact@herault.chambagri.fr)

**Vu les articles L.161-3, L.101-2-c), L.123-1, L.141-3 du Code de l'Urbanisme et l'extension de l'urbanisation envisagée, le projet de carte communale peut être considéré relativement respectueux au regard du principe d'utilisation économe de l'espace par :**

- La définition d'une enveloppe urbaine contenue de 33 hectares en limite des parcelles artificialisées, essentiellement à vocation résidentielle ;
- Une configuration du secteur dit des « Méjeans » de 3,6 hectares, envisagée pour une urbanisation future qui interroge toutefois.

Nous rappelons par ailleurs que la justification en référence aux zones urbanisables inscrites au POS n'est pas recevable.

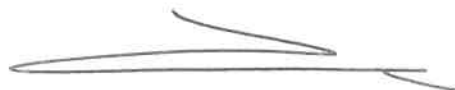
En effet, même « mesurée » en superficie, le choix de conforter ce secteur n'est pas de nature à clarifier les limites de l'armature urbaine à moyen terme, susceptible d'augmenter le risque de déprise des parcelles agricoles à proximité.

Nous invitons la commune à veiller lors du dépôt de permis de construire, à ce que soit intégré dans le projet d'ensemble un travail sur la transition entre espaces urbains et agricoles. Et ce, avec des distances de retrait pour les constructions futures afin d'affirmer les limites urbaines du secteur et limiter les conflits d'usages entre pratiques agricoles et résidentielles.

L'absence de concertation et les défauts relevés du dossier sont communément retenus par mes services comme préjudiciables à une validation du projet. Cependant, le projet de carte communale ne semble pas de nature à contraindre le développement et l'installation d'exploitations agricoles ; et confère une lisibilité sur le devenir des espaces agricoles et naturels. Par conséquent, j'émet un avis favorable sur le projet de carte communale de de Guzargues.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,



Jérôme DESPEY

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur





Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Louise Diraison  
Références : D22-002681  
T : 04.67.67. 44.73  
E : ldiraison @herault.fr

Montpellier, le 11 OCT. 2022



AT / 10000

MONSIEUR PIERRE ANTOINE  
MAIRE DE GUZARGUES  
HOTEL DE VILLE  
55 RUE DES MAZES  
34820 GUZARGUES

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal de votre commune a arrêté dans sa séance du 12 juillet 2022, un projet de carte communale. A la suite de votre saisine du 1er août 2022 et conformément aux articles L132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, le Département de l'Hérault, en tant que Personne Publique Associée (PPA), doit donner un avis sur votre projet.

Après l'analyse des documents transmis et la consultation du réseau des correspondants urbanisme et des experts départementaux, nous vous faisons part des observations suivantes :

- il est nécessaire de justifier le choix des secteurs d'urbanisation future, de les qualifier plus précisément notamment au regard des enjeux de mobilité, paysagers et agricoles,
- de localiser les zones humides dans ce document,
- sur la forme du document, les cartes et les illustrations sont peu lisibles et rendent difficile l'appropriation de ce projet,
- enfin, les pièces administratives sont incomplètes car il n'y a pas de délibération de prescription jointe au dossier ce qui fragilise juridiquement la procédure.

Nous vous invitons également à vous reporter aux annexes, dans lesquelles vous pourrez prendre note de l'ensemble des observations détaillées émises par le Conseil Départemental de l'Hérault.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département de l'Hérault, nous émettons un **avis favorable assorti d'observations** à votre projet de carte communale.

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

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

02/11/2022  
Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

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

## ANNEXES

### Annexe 1 : Observations du Conseil Départemental de l'Hérault dans le cadre de ses compétences obligatoires

#### Concernant les routes départementales (RD)

##### En page 9 du diagnostic de la commune :

Des liaisons piétonnes et mobilités douces pourraient être aménagées pour relier le centre ancien et le projet d'aménagement des Méjeans. Certains axes pourraient être également prolongés ou requalifiés particulièrement au niveau de ce secteur.

*Pour toute question relative au réseau routier, vous pouvez contacter l'Agence départementale technique « Pic Saint-Loup » (M. Serge Lenfumé - Directeur - 06.85.97.63.26).*

### Annexe 2 : Observations du Conseil Départemental de l'Hérault dans le cadre de ses politiques publiques

#### L'aménagement du territoire, l'agriculture et le foncier

##### En page 51 du rapport de présentation :

Le rapport de présentation retient 2 secteurs pour des opérations d'urbanisation intégrées à la carte communale :

- Les Méjeans : 2,2 ha, situés à l'ouest en zone U avec une extension de 1,2 ha ;
- « Face Mairie » : 0,5 ha, situés en face de la Mairie, rue des Mazes dont une extension de 0,3 ha.

Seuls Les Méjeans et « Face Mairie » seront des secteurs où les constructions seront des opérations d'aménagement, ce qui équivaut à une surface totale de 2,7 ha et 1,5 ha en extension (respectant les objectifs du SCoT du Grand Pic Saint-Loup).

La densité recherchée dans le projet de carte communale s'élève à +/- 10 logements à l'hectare, valeur inférieure à la prescription du SCoT, ce qui est un point très positif.

Toutefois, nous manquons d'éléments pour bien appréhender les projets envisagés. En effet, sur le secteur « Face Mairie », le Département aurait apprécié que l'équipement projeté par la municipalité soit mieux défini.

Sur le secteur des Méjeans, un visuel sur le projet d'aménagement aurait permis d'apprécier son intégration paysagère.

Par ailleurs, des éléments de connaissance, issus d'un diagnostic agricole, auraient pu conforter l'analyse et permettre une meilleure compréhension de l'existant sur ce secteur.

L'article L111-22 du Code de l'urbanisme aurait pu être mobilisé pour compléter la protection des nombreux éléments du paysage sur la commune, présentant un intérêt patrimonial et paysager.

#### Le logement et le Logement Locatif Social (LLS)

Il y a peu d'information sur la création de LLS. Il est seulement indiqué dans le rapport de présentation « *qu'au sein même du village, la commune envisage la réalisation de logements à caractère social qui seront destinés à une population de jeunes ménages* ».

##### Page 40 du rapport de présentation :

Sur la carte, la légende prévoit une symbologie « *site, bâtiment potentiel de réinvestissement ou de mutation* » (teinte rose) mais aucune information sur les capacités d'accueil existantes dans le tissu urbain n'est identifiée sur cette carte. De même, les parcelles libres « *en lotissement* » (couleur rouge) ne sont pas indiquées.



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer  
Service agriculture forêt

Montpellier, le 03 NOV. 2022

Affaire suivie par : Laurent THOMAS  
Téléphone : 04 34 46 62 02  
Mél : laurent.thomas@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Le projet de carte communale de Guzargues était soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et cette commission, réunie sous condition de quorum et en séance plénière le 20 septembre 2022, a émis un avis favorable.

Les principales motivations de l'avis favorable sur la carte communale sont les suivantes :

- les possibilités de construction dans les zones ouvertes par la future carte communale sont limitées et concernent des secteurs en friches, boisés ou des anciens jardins situés dans les zones urbaines.
- la consommation d'espace peut être estimée à environ 3,60 ha jusqu'en 2030 au regard de besoins en logements bien encadrés et strictement limités (+ 50 logements au total) et ce malgré une pression foncière relativement conséquente.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

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

  
**Le Directeur adjoint**  
**Thierry DURAND**

**M. Pierre ANTOINE**  
Maire  
55, Rue des Mazes  
34820 GUZARGUES

23.11.2022  
Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

DDTM 34  
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service agriculture forêt**

Montpellier, le **8 AOUT 2022**

Affaire suivi par: Laurent THOMAS  
Tél: 04 34 46 62 02  
Mail: laurent.thomas@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

L'élaboration de la carte communale de votre commune, que vous m'avez transmis en date du 25 juillet 2022, prévoit une certaine consommation d'espace et comprend également des éléments de saisine obligatoire de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Cette commission est en mesure d'examiner ce projet de carte communale lors de la séance prévue le 20 septembre 2022 qui se tiendra le matin en salle Cassiopée à la DDTM bâtiment Ozone à Montpellier. Vous êtes invités à y participer et je vous communiquerai l'heure d'examen une semaine avant la séance par mail (mairie.guzargues@wanadoo.fr).

Par ailleurs, la notice CDPENAF pour l'information des membres de la commission, devra me parvenir par mail (adresse: [laurent.thomas@herault.gouv.fr](mailto:laurent.thomas@herault.gouv.fr) et copie à [thibaud.guitard@herault.gouv.fr](mailto:thibaud.guitard@herault.gouv.fr)) avant le 31 août 2022, délai de rigueur. Lors de la présentation de votre projet devant la commission, vous pourrez être accompagné par votre bureau d'étude et vous aurez également la possibilité matérielle de présenter un diaporama de synthèse de votre projet.

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

**Le Directeur adjoint**

  
**Thierry DURAND**

**Monsieur Pierre ANTOINE  
Maire  
55, Rue des Mazes  
34820 GUZARGUES**

  
Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

DDTM 34  
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Montpellier, le

25 07 2022

Affaire suivie par : Gérard Lemasson  
Téléphone : 04 34 46 61 13  
Mél : gerard.lemasson@herault.gouv.fr

Le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le maire de Guzargues

Objet : carte communale – avis de synthèse des services de l'État

Par courrier en date du 25 juillet 2022, reçu le 1<sup>er</sup> août 2022, vous avez sollicité mon avis sur le projet de carte communale avant la mise à l'enquête publique.

Les observations et remarques sur ce projet de carte communale vous sont présentées en deux parties :

- la première partie qui détaille l'ensemble des réserves qu'il convient de lever pour que le projet communal soit parfaitement conforme et réglementaire ;
- la seconde partie où sont listées les observations ainsi qu'une série de conseils visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en œuvre.

Le parti pris d'aménagement retenu pour cette carte communale m'amène à émettre un avis favorable sous réserve de la prise en compte avant l'approbation de l'ensemble de ces points.

Je vous rappelle que la carte communale est co-approuvée par le préfet conformément à l'article L. 163-7 du code de l'urbanisme.

Il conviendra de mettre à la disposition du public chacune des pièces constitutives du dossier de carte communale en version papier et non pas compilées en un seul document.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur l'obligation de verser la carte communale sur le portail de l'urbanisme, dès son approbation, selon les modalités explicitées en annexe.

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet et pour toute question relative à cet avis.

Pour le préfet et par délégation,  
le sous préfet de Lodève,

  
Eric SUZANNE

02/11/2022  
Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

1/7

DDTM 34  
Bât. Ozone - 181, place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Le projet de carte communale prévoit d'accueillir environ 70 habitants supplémentaires à horizon 2030/2032 portant la population communale à près de 580 personnes. Le taux de croissance démographique affiché dans le projet s'élève à 1. % par an. La densification est prévue sur le village de Guzargues.

Pour parvenir à ce projet, environ 40 nouveaux logements sont envisagés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et environ une dizaine de nouvelles habitations en extension urbaine.

## **Première partie : les réserves sur le projet de carte communale**

### **1. Sur le risque feux de forêt**

En matière de prise en compte du risque feu de forêt (FF), la carte communale doit appliquer les principes généraux définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précisant que l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre la sécurité et la salubrité publique et la prévention des risques naturels prévisibles.

La carte communale de Guzargues doit donc déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention du risque incendie de forêt sur son territoire. À cette fin, des adaptations et des modifications devront être apportées aux pièces suivantes.

#### **1.1. Le rapport de présentation partie 1a**

En matière d'équipements, la ressource en eau mobilisable par les services de secours doit être suffisante et les quartiers et habitations doivent être accessibles pour l'intervention des services de secours.

Les accès à la forêt doivent être assurés afin de permettre l'entretien des parcelles forestières et pour faciliter l'intervention des services de secours en particulier dans les zones d'interface « bâti/forêt ».

Le diagnostic doit donc présenter :

- un état des lieux de la ressource en eau mobilisable par les services de secours et indiquer un éventuel besoin de renforcement des équipements de défense ;
- un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers. Dans l'hypothèse où des points de blocage existeraient (rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour...), le rapport de présentation du PLU doit préciser l'échéancier des travaux à réaliser ;
- l'accès aux massifs forestiers.

Page 33 : il est indiqué que : « Les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, etc) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel ». Selon les principes de prévention de l'État énoncés dans la notice d'urbanisme jointe au porter à connaissance de l'aléa feu de forêt 2021, ces mesures préventives sont à nuancer en fonction de l'aléa et de l'appartenance à une zone urbanisée peu vulnérable ou non. La commune peut toutefois faire le choix d'une application plus stricte de ces principes.

Page 43 : une partie du secteur d'urbanisation en extension des Méjeans a fait l'objet d'une étude de risques. Les conditions d'urbanisation déterminées par cette étude doivent être rappelées dans le rapport de présentation.



## 1.2. Le rapport de présentation partie 1b

L'évaluation environnementale doit apporter une réponse aux impacts déterminés pour l'ensemble des composantes environnementales dont le cycle de l'eau et la gestion des risques naturels.

Dans ce cadre la ressource en eau mobilisable par les services de secours en cas d'incendie doit être analysée.

Page 67 : il est indiqué « la commune de Guzargues n'était jusqu'à peu pas indiquée comme étant une commune à risque élevé en termes de risque incendie selon le plan départemental de protection des forêts contre les incendies (PDPFCI) ».

Le PDPFCI est un document de politique générale en matière de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI). Il ne peut donc pas être cité comme seule référence en matière de prévention du risque FF.

## 1.3. Le zonage

Les parcelles AN 435, 437, 588 et 589 sont soumises en tout ou partie à l'aléa exceptionnel au titre du risque FF. En application des principes de prévention du porter à connaissance feu de forêt (PAC FF) transmis en février 2022 et à défaut d'une étude menée à l'échelle cadastrale sur un périmètre élargi autour de ces parcelles selon un approche cohérente avec la méthode départementale (fiche 7 de la notice d'urbanisme), l'intégration de ces parcelles ne peut être admise dans la zone constructible telle que définie dans la carte communale.

En effet, s'agissant d'un espace peu bâti et situé en aléa exceptionnel, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas admises. Elles pourront néanmoins faire l'objet d'extensions limitées même si ces constructions se situent en dehors de la partie constructible.

## 2. Sur l'adéquation besoins/ressources en matière d'eau potable

La production et la distribution d'eau potable sont gérées par le syndicat mixte Garrigue-Campagne en contrat de fermage avec Veolia.

La consommation actuelle en eau potable est de 76 m<sup>3</sup>/j et le volume supplémentaire prévu est de 14 m<sup>3</sup>/j.

La commune est alimentée en eau potable par la source de Fontbonne. Plusieurs forages existent sous cette appellation. Il est donc impératif de préciser sa localisation ainsi que la masse d'eau concernée.

Il est également fait mention de la mise en service d'une unité de traitement d'eaux brutes par le concessionnaire BRL pour la fin de l'année 2021. Il sera nécessaire de mettre à jour et de préciser cette information afin de justifier la ressource en eau potable supplémentaire attendue.

Enfin, le projet de carte communale n'apporte aucune information sur les rendements du réseau d'eau potable de Guzargues ainsi que sur les rendements objectifs à atteindre.

Ainsi, en l'absence de ces éléments, l'alimentation en eau potable des nouveaux habitants ne peut être garantie. Il est donc attendu, en plus de ces précisions, la production d'un calendrier des différentes actions envisagées pour répondre au développement des besoins et démontrer que les scénarii validés dans ce projet permettent l'adéquation besoins/ressources en eau potable. Ce calendrier devra par ailleurs prendre en compte les travaux de renouvellement du réseau.

### **3. Sur l'adéquation besoins/équipements en matière d'assainissement**

La station en place est une lagune aérée mise en service en 1992 exploitée en régie par la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup (CCGPSL).

Le zonage présent dans le rapport de présentation indique précisément si une parcelle doit être ou non raccordée au réseau de collecte des eaux usées. Il devra donc être respecté.

L'assainissement non collectif concerne actuellement 37 habitations.

La station d'épuration s'est révélée conforme en 2021 sur la base des données N-1 (2020) par rapport aux normes de rejet de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 mais se trouve en situation de surcharge organique et hydraulique.

Le raccordement à la station d'épuration (STEP) de Maera située sur la commune de Montpellier, via le réseau d'eaux usées de la commune de Teyran, a été rejeté. Une nouvelle station sise sur la commune de Saint-Hilaire-de-Beauvoir d'une capacité de 600 EH est donc prévue à horizon 2024/2025. Elle traitera également les eaux usées de la commune de Guzargues.

L'aménagement prévu à court terme du seul secteur en extension urbaine des Méjeans est prévu en assainissement autonome et des précisions devront d'ailleurs être apportées sur ce dispositif.

L'état d'avancement du projet de STEP permet donc de ne pas envisager de blocage de l'urbanisation.

### **4. Sur les besoins en logements**

Le parti pris d'aménagement nécessite la création d'environ 50 logements à l'horizon 2030-2032.

Il est indiqué en page 41 du rapport de présentation que les capacités en densification du tissu urbain sont d'environ 30 logements sur les parcelles identifiées comme sous occupées avec l'application d'un taux de rétention foncière de l'ordre 70 % et d'environ 10 logements sur les parcelles libres avec l'application d'un taux de rétention foncière de l'ordre 63 %.

Comme indiqué lors de la dernière réunion d'association, ces taux de rétentions foncières, qui ne font l'objet d'aucune justification, sont excessifs. Un taux maximum de rétention foncière de l'ordre 50 % pourrait être admis pour calibrer l'offre de logements. Il est à noter que les taux de rétention constatés ne sont pas conformes à ceux notés dans le rapport de présentation.

Il conviendra de rectifier en conséquence les objectifs de création de nouveaux logements ainsi que leur répartition tout en veillant à rester compatible avec le SCoT.

Concernant les nouveaux logements prévus en extension urbaine sur le secteur des Méjeans, un projet d'aménagement pour 12 lots à vocation d'habitat sur un tènement de 1,2 hectare a d'ores et déjà fait l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme dont l'instruction est en cours. Cela représente pour cette opération une densité de 10 logements à l'hectare.

Je vous rappelle que le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe à 17 logements à l'hectare la densité cible moyenne minimum à respecter à l'échelle de l'ensemble des opérations de production de logements sur une même commune. Un effort de densification au sein du tissu urbain existant devra donc être mené.

## 5. Sur le volet agricole

Le diagnostic agricole se résume à la seule présence de la carte des occupations agricoles sur le territoire communal en 2018 à la page 27 du rapport de présentation.

Comme indiqué lors de l'association avec mes services, il conviendra de compléter le rapport de présentation sur le volet diagnostic agricole afin de respecter l'article R. 161-3 du code de l'urbanisme et le DOO du SCoT du Grand Pic Saint-Loup.

## 6. Sur la prise en compte des servitudes d'utilité publique

La partie relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) est insuffisante (carte et liste). Il sera donc nécessaire de compléter ce volet sur :

### 6.1. Les monuments historiques

Le périmètre délimité des abords de l'église, protégée au titre des monuments historiques, a été arrêté par délibération du conseil municipal le 3 mars 2017. Bien que mentionné en page 63 et sur le cartouche de la carte des servitudes, le périmètre délimité des abords de l'église n'a pas été reporté sur la carte des servitudes. Il conviendra de le faire apparaître sur cette carte et de le libeller sur la liste des SUP.

Le rapport de présentation pourrait inclure des principes assurant la qualité urbaine architecturale et paysagère des nouvelles constructions, d'une part, et des réhabilitations dans le centre ancien, d'autre part. Le rapport pourrait à cette fin utilement s'enrichir de l'analyse du centre ancien apportée dans le rapport du périmètre délimité des abords.

Il pourrait être réalisé une étude au titre de l'article L. 111-22 du code de l'urbanisme pour procéder à l'identification et à la protection des éléments du patrimoine à l'échelle du territoire. Cette procédure pourra être menée postérieurement à l'approbation de la carte communale.

### 6.2. Le risque lié au transport de matières dangereuses par canalisation

La commune est traversée par une canalisation de transport et de distribution de gaz. Cette servitude est correctement reportée sur le plan ainsi que dans la liste des SUP. Toutefois, elle doit également être prise en compte dans le chapitre «1.6 Contraintes et Risques» de la partie I.a du rapport de présentation (page 31).

Il conviendra de rajouter le périmètre SUP1 de la SUP i1 «Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz». Les données relatives à cette SUP sont disponibles auprès de la CCGPSL.

### 6.3. Le périmètre de protection de captage eau potable

Le périmètre de protection éloigné du captage du Lez (AS1) doit être reporté sur la carte des SUP.

### 6.4. La protection des sites et monuments naturels-réserves naturelles

La SUP AC2 « Servitude de protection des sites et monuments naturels-réserves naturelles » est à supprimer car son périmètre n'impacte pas le territoire communal.

Francis Fabre  
Commissaire Enquêteur

## 6.5. Les obligations légales de débroussaillage (OLD)

Les OLD apparaissent dans la liste et sur la carte des SUP. Toutefois, les OLD ne sont pas une SUP mais des prescriptions qui doivent être intégrées dans le dossier de carte communale. Elles peuvent faire l'objet d'une carte de zonage spécifique qui prendra en compte le zonage mis à jour en 2018 et disponible à l'adresse suivante :

<https://atom.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/atomArchive/GetResource?id=34c1e8c4-9f04-4820-879f-fdcae1ae02cf&>

## Deuxième partie : observations et conseils visant à améliorer la qualité du document

### 1. Sur la prise en compte des risques naturels

#### 1.1. Risque inondation

La commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 14 août 2003 et valant servitude d'utilité publique (SUP).

Si le projet de carte communale liste et cartographie correctement dans la pièce III la servitude d'utilité publique (SUP) « PM1 » générée par ce PPRI, les différentes pièces constitutives de ce dernier devront être jointes en annexe de la carte communale (article R. 161-8 du CU).

La commune est également concernée par l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant de l'étang de l'Or (disponible au 1/25 000<sup>e</sup>, planche n° 33 - <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/atlas-des-zones-inondables-azi-par-bassin-versant-r997.html>).

L'AZI détermine l'enveloppe maximale des zones susceptibles d'être inondées sur un territoire à partir d'une analyse hydrogéomorphologique. Pour la commune de Guzargues, il couvre les cours d'eau du Salaison et de la Cadoule et peut apporter une connaissance complémentaire au PPRI.

L'AZI devra donc être mentionnée dans la partie 1a du rapport de présentation et un extrait cartographique devra être joint en annexe.

Enfin, pour une meilleure prise en compte du risque inondation dans la carte communale, le zonage du PPRI et celui de l'AZI seront mentionnés sur la carte du zonage de la carte communale.

#### 1.2. La gestion du ruissellement pluvial

Le projet de carte communale n'aborde pas la problématique liée au ruissellement pluvial qui doit apparaître *a minima* dans le rapport de présentation.

Les différents arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (7 arrêtés entre 1982 et 2014 pour des phénomènes d'inondations et coulées de boue) rappellent que la commune est exposée à des phénomènes météorologiques intenses (épisode cévenol...). À ce titre, bien que n'ayant aucune zone *a priori* directement impactée, une analyse préalable appropriée devra déterminer la sensibilité de la commune à ces phénomènes de ruissellement pluvial (zones de production, de transfert, d'accumulation) et préconiser la mise en œuvre des éventuelles mesures spécifiques adaptées comme la compensation à l'imperméabilisation des sols.

### 1.3. Le risque sismique

Ce risque doit être précisé dans le chapitre « 1.6 Contraintes et Risques » de la partie I.a du rapport de présentation (page 31) pour lister de façon exhaustive l'ensemble des risques identifiés sur la commune.

### 1.4. Le risque tempête

Toutes les communes de l'Hérault sont concernées par le risque tempête. En conséquence, le rapport de présentation de la carte communale doit être complété sur ce risque.

### 1.5. Risque radon

La commune est concernée par le risque Radon de niveau 1 (Faible) au vu de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

L'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) émet des recommandations pour évaluer le risque lié au radon sur toutes les constructions et pour réduire l'exposition au radon de celles-ci. Une note a été transmise par le Préfet et par l'ARS sur ce risque à toutes les communes de l'Hérault le 26/08/2020.

Ce risque doit être précisé dans le chapitre « 1.6 Contraintes et Risques » du rapport de présentation.

## 2. Autres remarques

Le rapport de présentation

- Pages 43 et 44, il conviendra de supprimer les appellations des zones U et N. La carte communale est un document d'urbanisme « simplifié » qui a pour objet de délimiter le secteur dans lequel les constructions sont autorisées et celui où les constructions ne sont pas admises à l'exception de celles définies à l'article L.161-4 du code de l'urbanisme.
- Page 11 : la fin de phrase en bas de page est manquante.
- Page 28 : il est noté qu'entre 2009 et 2018 les surfaces en eau ont progressé de 63 %. Cette importante augmentation doit être explicitée.

François Fabre  
Commissaire Enquêteur





**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Unité Départementale de l'Architecture  
et du Patrimoine de l'Hérault

Affaire suivie par : Faten.chouikha  
Téléphone : 04 67 02 32  
udap.herault@culture.gouv.fr  
Réfer : **A22 000 7621**

Montpellier, le 25 Août 2022

L'architecte des bâtiments de France,  
à

Mairie de Guzargues  
Monsieur Le Maire  
55 rue des Mazes  
34820

**Objet : Guzargues – Carte Communale arrêtée- Avis de l'UDAP HERAULT -**

Pièces jointes : cartographie du périmètre délimité des abords

J'accuse réception de la demande d'avis relative au projet d'arrêt de la carte communale de Guzargues, j'ai l'honneur de vous faire part de l'avis de l'UDAP qui est le suivant :

**1. Rapport de présentation**

Le rapport de présentation devrait inclure des principes assurant la qualité urbaine architecturale et paysagère des nouvelles constructions d'une part et des réhabilitations dans le centre ancien d'autre part. Le rapport devrait s'enrichir de l'analyse du centre ancien apportée dans le rapport du périmètre délimité des abords arrêté en 2017.

**2. Prise en compte du périmètre délimité des abords**

Le périmètre délimité des abords de l'Eglise, protégée au titre des monuments historiques, a été arrêté par délibération du conseil municipal le 03 Mars 2017. Bien que mentionné à la page 61 et sur le cartouche de carte des servitudes, le périmètre délimité des abords de L'Eglise n'a pas été rapporté sur la carte des servitudes. Il conviendra de le désigner et le libeller sur le plan des servitudes d'utilité publique.

En conclusion je vous fais part de mon avis réservé sur le projet de carte communale de Guzargues tant que l'intégration des dispositions générales réglementaires proposées dans l'étude du PDA, n'ont pas été prise en compte.

L'architecte des bâtiments de France,

Faten Chouikha

Copie : DDTM

## PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme  
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)

En cas de projet d'élaboration, révision ou modification d'un PLU, document en tenant lieu  
ou d'une carte communale : le préfet de département saisit l'ABF (art. R.621-93)

Proposition d'un projet de PDA (art. L.621-31)  
par l'architecte des Bâtiments de France (ABF)

Proposition d'un projet de PDA (art. L.621-31)  
par la collectivité compétente en matière d'urbanisme

"Porter à connaissance"  
par le préfet de département (art. R.132-2 C.urba.)  
qui informe la collectivité du projet de PDA de l'ABF

Arrêt du projet de document d'urbanisme

Après avoir consulté, le cas échéant, les communes concernées (art. R.621-93)

Avis de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme  
sur le projet de PDA proposé par l'ABF (délibération)

Avis de l'architecte des Bâtiments de France  
sur le projet de PDA proposé par la collectivité

Avis favorable  
de l'ABF et de la collectivité

Avis défavorable  
de l'ABF ou de la collectivité

Enquête publique unique  
sur les projets de document d'urbanisme et de PDA  
organisée par la collectivité compétente en matière d'urbanisme  
incluant la consultation  
du propriétaire ou de l'affectataire domanial du MH  
par le commissaire enquêteur (art. R.621-93)

Abandon  
ou  
modification  
du projet

Enquête publique  
sur le projet de PDA  
organisée par le préfet de département  
incluant la consultation  
du propriétaire ou de l'affectataire du MH  
par le commissaire enquêteur (art. R.621-93)

Consultation pour accord de l'ABF et l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme  
par le préfet de département sur le projet de PDA, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.  
En cas de modification du projet de PDA pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique ou en cas d'absence de consultation  
avant l'enquête publique : consultation des communes concernées par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. (art. R.621-93)

Accord  
de l'ABF et de l'autorité compétente  
en matière de document d'urbanisme (délibération)

Désaccord  
de l'ABF ou de l'autorité compétente  
en matière de document d'urbanisme (délibération)

PDA ≤ 500 mètres

PDA > 500 mètres

Avis de la CRPA  
(art. L.621-31)

Avis de la CNPA  
(art. L.621-31)

Création du PDA  
(arrêté du préfet de région)  
(art. R.621-94)

Création du PDA  
(décret en Conseil d'État)  
(art. L.621-31)

Mesures de publicité (art. R.621-95) :

- notification de la décision par le préfet de région à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme
- affichage 1 mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres, ou en mairie
- mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département
- publication au RAA de l'État dans ce département ou au JORF

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

Annexion du PDA au document d'urbanisme (annexe du document graphique) par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme  
(art. R.621-95)





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



## DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT COMMUNE DE GUZARGUES



### PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DE L'ÉGLISE

INSCRITE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES  
LE 11 OCTOBRE 1971

ÉTABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L621-30 ET L621-31 DU CODE DU PATRIMOINE  
PAR L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'HÉRAULT

FAIT À MONTPELLIER LE 10 JANVIER 2017

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

## NOTE JUSTIFICATIVE

### 1. DÉFINITION SOMMAIRE D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS AVEC RAPPEL DES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Cadre Juridique

Références :

- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (article 40)
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
- Code du patrimoine, articles L621-30 et L621-31 (servitude des abords des monuments historiques)
- Code de l'urbanisme, article L.126-1 (tracé du périmètre annexé au PLU),
- Code de l'environnement, chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (enquête publique)  
articles R123-6 à R123-23 du Code de l'Environnement  
(voir chapitre 5. ANNEXES)

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500 mètres » générés en abords de monument historique.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine institue un périmètre délimité des abords, créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique, et accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du document d'urbanisme, l'autorité compétente diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Le tracé du périmètre approuvé est ensuite annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L.126.1 du code de l'urbanisme.

A l'extérieur du périmètre délimité des abords, les demandes d'autorisation ne nécessitent plus de recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

A l'intérieur du périmètre délimité des abords, les modalités d'instruction des autorisations de travaux sont modifiées : le critère de (co)visibilité ne s'applique pas. Tous les travaux sur un immeuble protégé au titre des périmètres délimités des abords sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Le périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

La présente note justificative s'attache à décrire le monument historique et analyse ses abords. A partir de ces éléments, elle argumente et justifie les limites du nouveau périmètre délimité des abords.

## 2. ANALYSE DU CONTEXTE

### 2.1. DESCRIPTION DU MONUMENT HISTORIQUE (sources : dossier de protection au titre des monuments historiques)

Mentionnée dès 922, la «villa» de Guzargues est donnée ou restituée à l'église de Maguelone en 990. L'église est mentionnée dans les privilèges de Maguelone en 1153. En 1248, l'évêque de Maguelone cède au prieur de Guzargues tous ses droits sur la paroisse, sous réserve que ce dernier lui verse un loyer annuel. Au 16<sup>e</sup> siècle, Guzargues est paroisse, prieuré et dîmerie, dépendant de l'archiprêtre d'Assas. L'église est à nef unique, prolongée à l'est par une abside semi-circulaire. Elle ne comporte pas de chapelles latérales. La nef est divisée en trois travées. Une corniche souligne la naissance de la voûte en berceau. Les chapiteaux de l'arc triomphal sont des moulages de plâtre de type corinthien, contemporains des gypseries du sanctuaire. Le portail d'entrée s'ouvre au sud de la dernière travée. Son encadrement a été refait mais cette réparation a conservé la partie supérieure de l'ancienne porte, à savoir un linteau, un tympan et une arcature en plein cintre. Le tympan contient une scène à trois personnages, le thème étant la pesée des âmes par l'archange saint Michel. Sous un bandeau mouluré qui fait suite à l'ancienne corniche romane du chœur, ont été disposés deux grands tableaux en gypseries.

### 2.2. ANALYSE DE SON ENVIRONNEMENT

Guzargues se situe à environ 14 kilomètres au nord-est du centre de Montpellier. Petit village au cœur de la garrigue, au pied des contreforts du Pic Saint Loup, la commune offre une grande diversité de paysages.

Le territoire se partage entre la garrigue et des terres cultivées.

Avec la dilatation de la ville à l'agglomération, l'urbanisation du grand Montpellier touche aujourd'hui des communes comme Clapiers, Montferrier-sur-Lez, Assas, Guzargues, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues etc. Cet ensemble est caractérisé par des reliefs importants, parfois boisés. Toutefois, la pression très forte de l'urbanisation conduit à une fragilisation des espaces de nature pourtant précieux pour les usages agréables d'une agglomération contemporaine.

Des phénomènes préoccupants sont à relever, comme :

- la consommation des plaines agricoles ou viticoles, où qu'elles soient, l'urbanisation ayant tendance à y descendre par commodité de construction, freinée seulement par l'inondabilité des terrains ; au cours des dernières années, 70% des espaces urbanisés étaient agricoles ;
- le mitage des collines boisées, sans parti clair d'aménagement urbain et paysager ;
- la disparition d'espaces de respiration entre les noyaux urbains, notamment par l'urbanisation linéaire autour des voies de circulation, qui garantissent pourtant l'identification et la personnalité de chaque noyau.

Un des enjeux de la commune, à l'instar de ses villages voisins, est la protection contre l'urbanisation tous azimuts et le maintien de respirations urbaines, par exemple au sud du monument historique.

#### 2.2.1. Abords immédiats

Four, forge, prieuré, ferme, pigeonnier et habitons forment un ensemble congloméré autour de l'église, dont seule la façade latérale sud s'ouvre sur une étroite place, joliment ombragée et aménagée, ouverte sur une petite oliveraie dont il faut savoir qu'elle est déjà signalée sur le plan de cadastre napoléonien.

Depuis l'église et ses abords immédiats, le regard se faufille à l'intérieur du village ou bien s'échappe vers l'extérieur, vers la campagne jamais bien loin, quand on regarde vers le sud et l'ouest. Le lieu est à la fois un centre et un lieu où tout converge depuis les extérieurs agricoles : puits, jardins potagers, domaines et cultures.

Les abords immédiats du monument historique concordent ainsi avec le village ancien : rencontre entre l'homme qui habite et l'homme qui cultive son territoire, mode ancien et sage de s'implanter ou plutôt de s'ancrer de manière durable dans le territoire.

### 2.2.2. Environnement paysager

Le village ancien est situé près de la route départementale 26 entre Castries au sud-est, Saint-Mathieu-de-Trévières au nord-ouest et Assas au sud-ouest. Les constructions récentes de maisons individuelles se sont effectuées autour du village et le long d'une route d'environ un kilomètre vers le nord se dirigeant vers le lieu-dit le Lirou.

Seul le sud du village ancien est préservé de toute urbanisation, et représente un très bel écrin paysager à l'église et au centre ancien. Réciproquement, l'extrémité ouest de la place de l'église s'ouvre sur la campagne : terres agricoles et ferme (domaine Belle Croix), tandis que le Pic Saint Loup est visible depuis la route longeant les bois accueillant le parcours santé, et l'ancien verger, visible sur le cadastre napoléonien, concordant avec les parcelles AM198 à AM201.

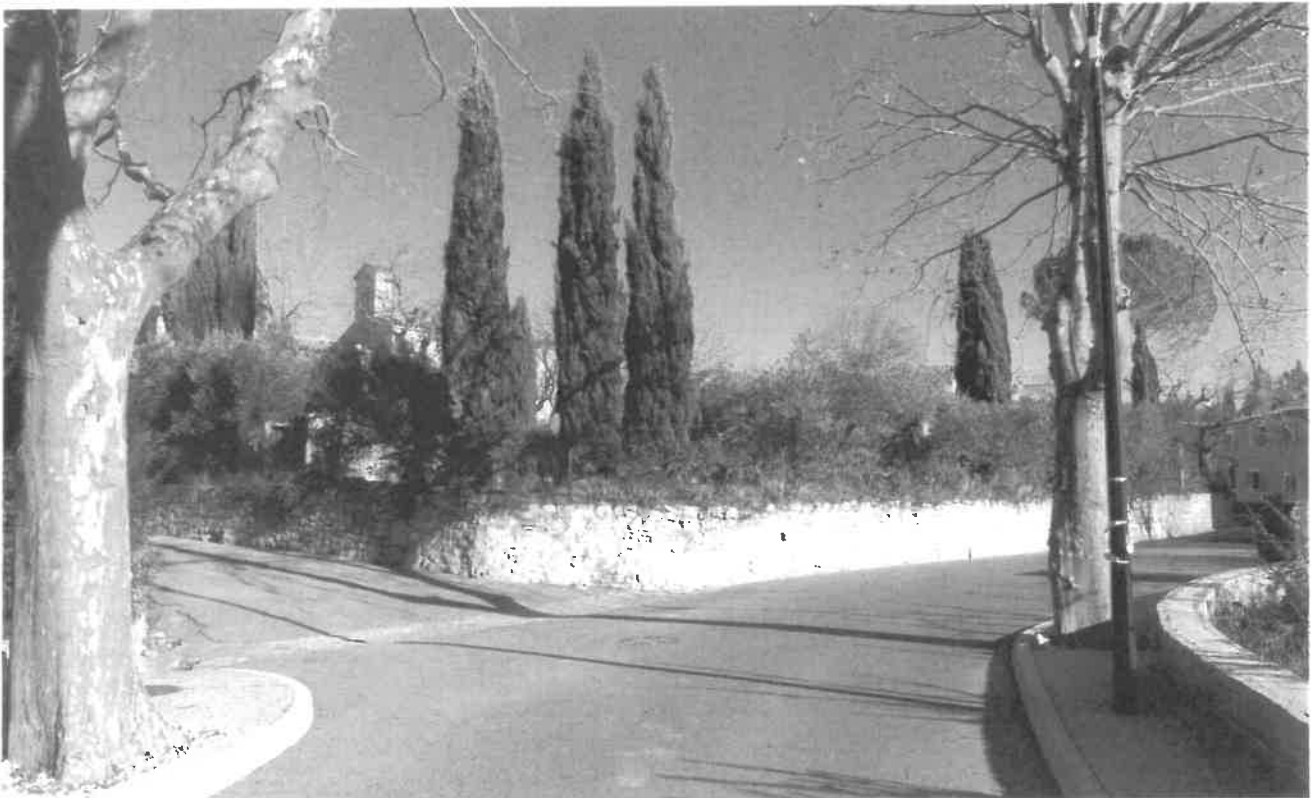
### 2.3. PHOTOS



*Photo 1. Ecrin paysager : depuis «l'ancien verger» vue sur l'église, le village ancien et le grand paysage.*



*Photo 2. Ecrin paysager : parcelle agricole au sud de l'église donnant à voir la très jolie limite et élévation sud du coeur de village*



*Photo 3. Ecrin paysager, zoom sur la petite oliveraie signalée sur le cadastre napoléonien*



*Photo 4. Ecrin paysager, depuis la RD 26, vue sur l'église, la limite du village. La flèche signale la mairie : édifice signifiant y compris dans sa silhouette.*



*Photo 5. En face, de l'autre côté de la RD 26, le paysage est aussi défini par ses bâtiments, ferme encore en usage*



*Photo 6. Ecrin paysager - ou ancien puits*



*Photo 7. Ecrin paysager - et ses canaux d'irrigation.*



*Photo 8. Eglise, prieuré (et pigeonnier)*



*Photo 9. Eglise, prieuré (et pigeonnier)*





*Photo 10. Vue sur l'abside et la place de l'église*



*Photo 11. Vue sur l'abside et ouverture sur le paysage*

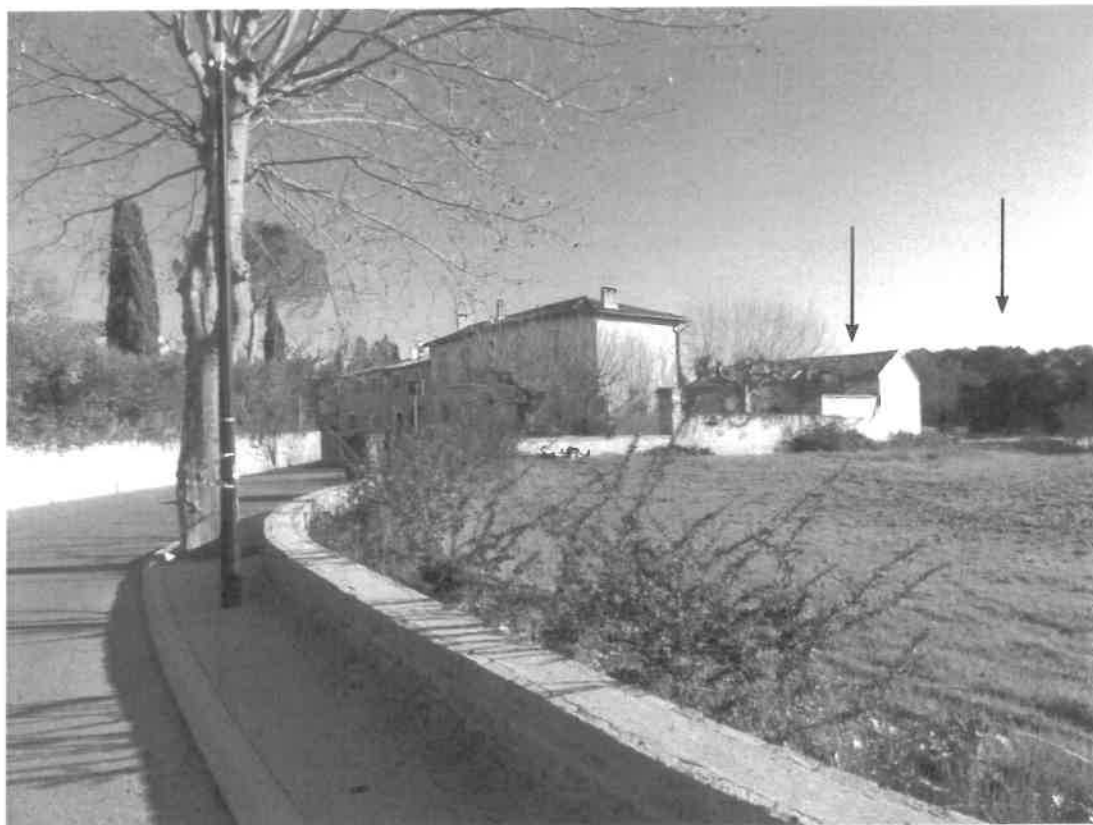
Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur



*Photo 12. En contrebas de la place, la petite oliveraie et l'ouverture sur le paysage*



*Photo 13 - Vue sur la petite oliveraie derrière laquelle on aperçoit un ensemble remarquable signalé.*



*Photo 14. Entrée de village depuis l'alignement de platanes : vue sur l'ensemble remarquable signalé, avec longère agricole à l'arrière (La seconde flèche indique les bois du parcours santé qui terminent la séquence)*



*Photo 15. et façades ordonnancées pour les habitations côté rue.*



*Photo 16. Plus proche de l'église, l'habitat congloméré du noyau originel est plus rustique avec des indices de son ancienneté (accolade du XV ou XVIe siècle).*



*Photo 17. Extrémité contrefortée du bâti congloméré autour de l'église*



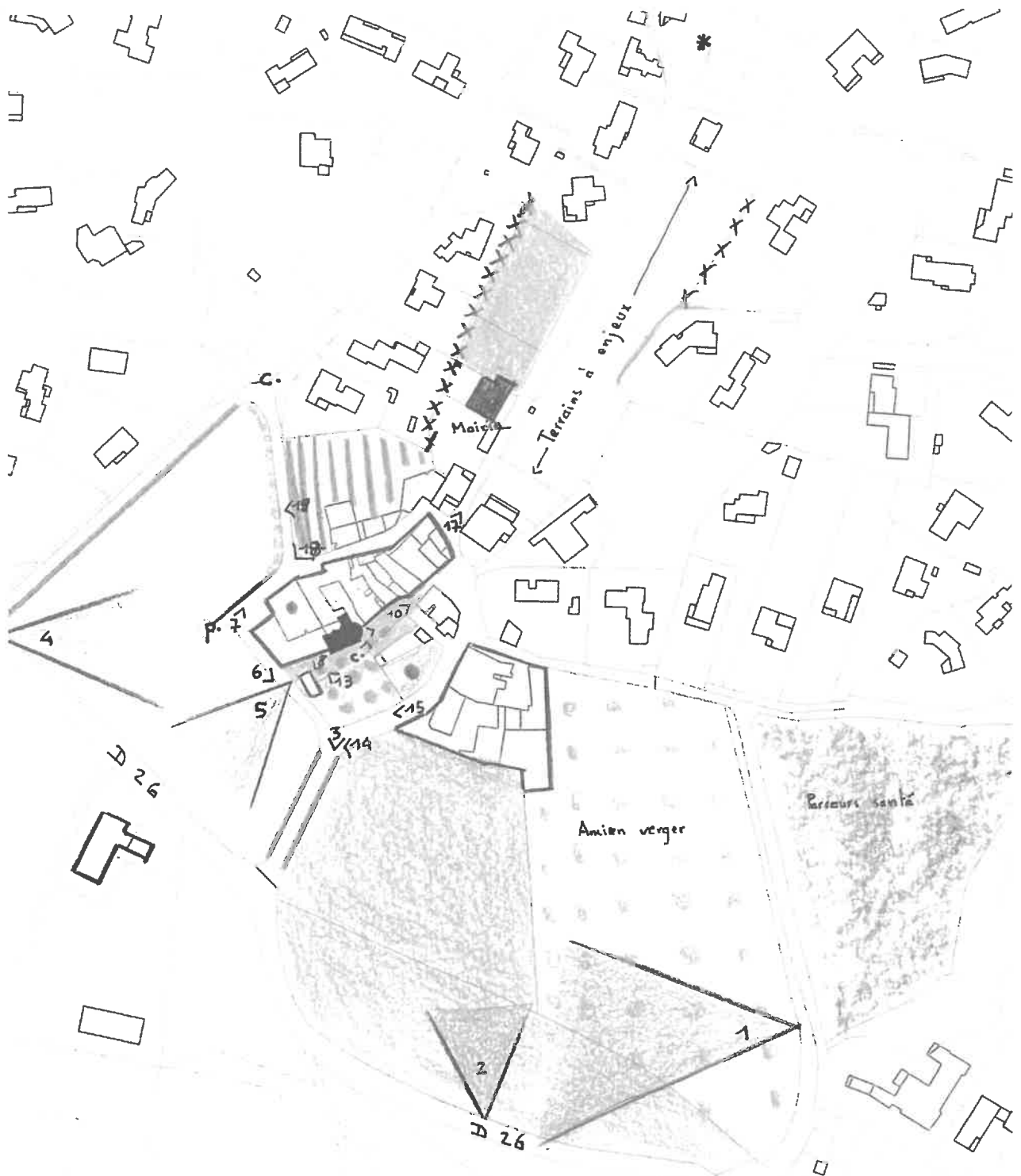
*Photo 18 . Bâti agricole en limite du noyau ancien avec jardins potagers assurant la transition avec les extensions urbaines récentes.*



*Photo 19 . Sans valeur particulière, ces espaces libres représentent des respirations et donnent à voir l'ancienne morphologie du village.*



## 2.5. REPÉRAGE DES PHOTOS ET DES POINTS DE VUE REMARQUABLES



- Cône de visibilité sur le P.M.U.
- Côté paysager
- Haie - Alignement d'arbres
- Jardins potagers
- Arbres significatifs ou disparus
- Bâti signalé dans la notice justificative
- Espaces publics aménagés
- Chemin à valoriser
- Point haut
- S Savil C - Coix P - Puy
- XXXX Deniak

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

### 3. PROPOSITION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

#### 3.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le périmètre délimité des abords, fortement réduit par rapport au périmètre dit des 500 mètres, prend en compte l'écrin paysager maintenu au sud et à l'ouest du centre ancien. Ayant résisté à la pression urbaine, ce secteur donne à voir une limite et des entrées de village particulièrement esthétiques. Le nouveau périmètre permettra de conserver et de valoriser cet ancien rapport d'un village et de sa campagne cultivée.

#### 3.2 ESPACES PRIS EN COMPTE (cf Plan de Repérage)

Le nouveau périmètre contient notamment :

- le noyau originel construit autour de l'église
- les espaces libres à l'ouest et au sud du village ancien concordant à l'écrin paysager du monument historique
- les anciens vergers visibles sur le plan de cadastre napoléonien
- les alignements de platanes
- les bâtiments agricoles de l'autre côté de la RD26;

Le nouveau périmètre s'étire au nord jusqu'aux terrains libres à côté et en face de la mairie.

Enfin, le nouveau périmètre s'appuie sur des limites tangibles ou à enjeux importants pour la commune :



*Limite ouest : haie de cyprès*



*Limite ouest : dénivelé et alignement d'arbres en contrebas de la mairie*



*Limite nord : espaces publics et terrains à enjeux en face*

*Limite est : bois du parcours santé (photo 14)*

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur



#### 4. ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR



*Partir de l'existant pour écrire le règlement : espace libre à protéger*



*la «longère»  
à valoriser*

*la surélévation  
à éviter*

*la mairie  
à protéger*



*La transformation des rez de chaussée agricoles en habitation : un thème à inclure dans le règlement architectural*

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

**Urbanisme :**

La pression très forte de l'urbanisation conduit à une fragilisation des architectures patrimoniales et des espaces de nature pourtant précieux pour les usages agréables d'une agglomération contemporaine.

Afin de limiter la consommations des espaces, la disparition d'espaces de respiration entre les noyaux urbain ou la transformation irrespectueuse des bâtiments patrimoniaux, il est opportun de protéger contre l'urbanisation, les espaces libres, d'organiser la mise en réseau des circulations douces entre divers éléments remarquables de la commune. Par le biais du plan local d'urbanisme, et notamment grâce au recours à l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les communes peuvent reconnaître et identifier des éléments remarquables. Cet article permet d'identifier et de localiser des éléments de paysage, de délimiter des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Cet article se traduit par l'identification et la justification de la protection envisagée dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, par le report sur le document graphique à l'aide d'un symbole ou d'une trame particulière, par des prescriptions adaptées à la préservation des entités patrimoniales identifiées.

**Architecture :**

Sur certains éléments identifiés dans un volet patrimonial du PLU, le règlement devra établir des prescriptions spécifiques - éventuellement dérogoires au règlement – afin de préserver ce que la commune souhaite protéger et mettre en valeur, et afin de permettre l'adéquation entre nouveaux usages, nouveaux modes d'habiter et qualités architecturales et paysagères du centre ancien de Guzargues.

Dans ce cadre seront notamment abordées les questions relatives : aux surélévations, aux ravalements de façade, aux énergies renouvelables.

## 5. ANNEXES

### 5.1 EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

Livre VI : Monuments Historiques, sites et espaces protégés.

Titre II : Monuments Historiques.

Chapitre 1er : Immeubles.

Section 4 : « Abords »

*Art. L. 621-30. – I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.*

« La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. » II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. « En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. » La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. « La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2. « Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

« Art. L. 621-31. – Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. « A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique. « Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. « Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. « Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

### 5.2 EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME

Livre I : Règles générales d'Aménagement et d'Urbanisme.

Titre II : Prévisions et règlement d'Urbanisme.

Chapitre III : Plans Locaux d'Urbanisme.

*Art.L 126-1*

*Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'État.*

*Le représentant de l'État est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'État y procède d'office.*

*Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.*

## 6. ARRÊTÉ DE PROTECTION

MINISTÈRE   
AFFAIRES CULTURELLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### ARRÊTÉ

Le Ministre d'~~État~~ chargé des Affaires culturelles

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, et notamment l'article 2, modifiée et complétée par les lois des 23 juillet 1927, 17 août 1941, 25 février 1943, 24 mai 1951, 30 décembre 1966 et le décret du 17 avril 1961,

La Commission Supérieure des Monuments Historiques, entendue,

#### ARRÊTÉ

Article 1<sup>er</sup> - Est inscrite sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques l'église (en totalité) de Guzargues (Hérault) figurant au cadastre sous le n° 25, section 4<sup>e</sup>, d'une contenance de 1 ares, 60 centiares et appartenant à la commune de Guzargues (Hérault).

Article 2 - Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques de la commune de l'immeuble inscrit.

Article 3 - Il sera notifié au Préfet du département et au Maire de la commune qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Paris le 11 Oct 1971

Pour le Ministre et par délégation  
Le Sous-Directeur des Monuments  
Historiques et des Palais Nationaux



RUSSAULT

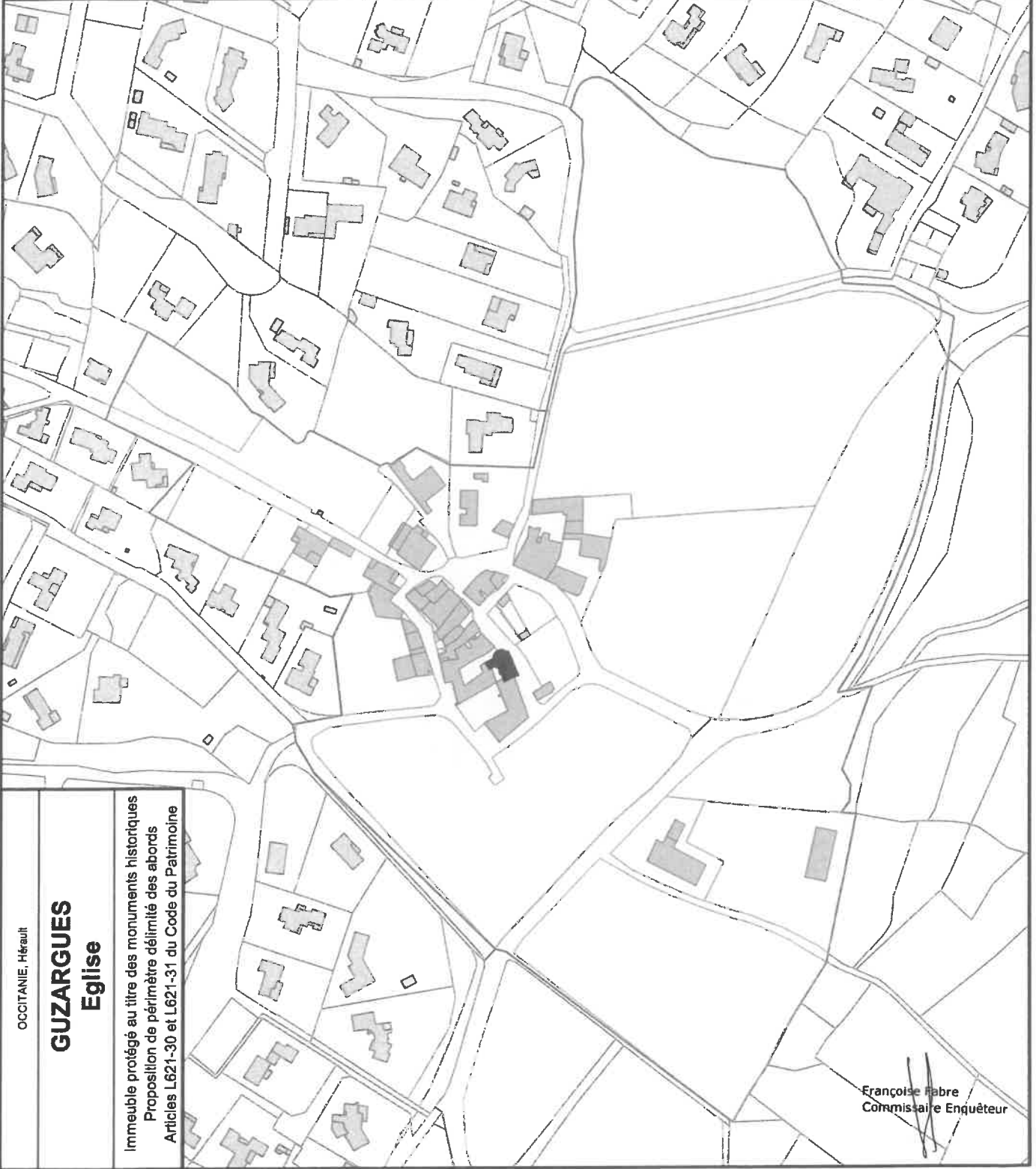
Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

OCCITANIE - Hérault

# GUZARGUES Eglise

Immeuble protégé au titre des monuments historiques  
Proposition de périmètre délimité des abords  
Articles L621-30 et L621-31 du Code du Patrimoine

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur



1:2000



Mètres



## IMMEUBLE PROTEGE

— Eglise inscrite au titre  
des monuments historiques

## ABORDS

— Périmètre délimité des abords



Unité Départementale de  
l'Architecture et du  
Patrimoine de l'Hérault

Auteur : Aurélie HARNEQUAUX

Date : 9 janvier 2017

Sources : ICN - DGFP - UDAPIRAC  
Porté à connaissance



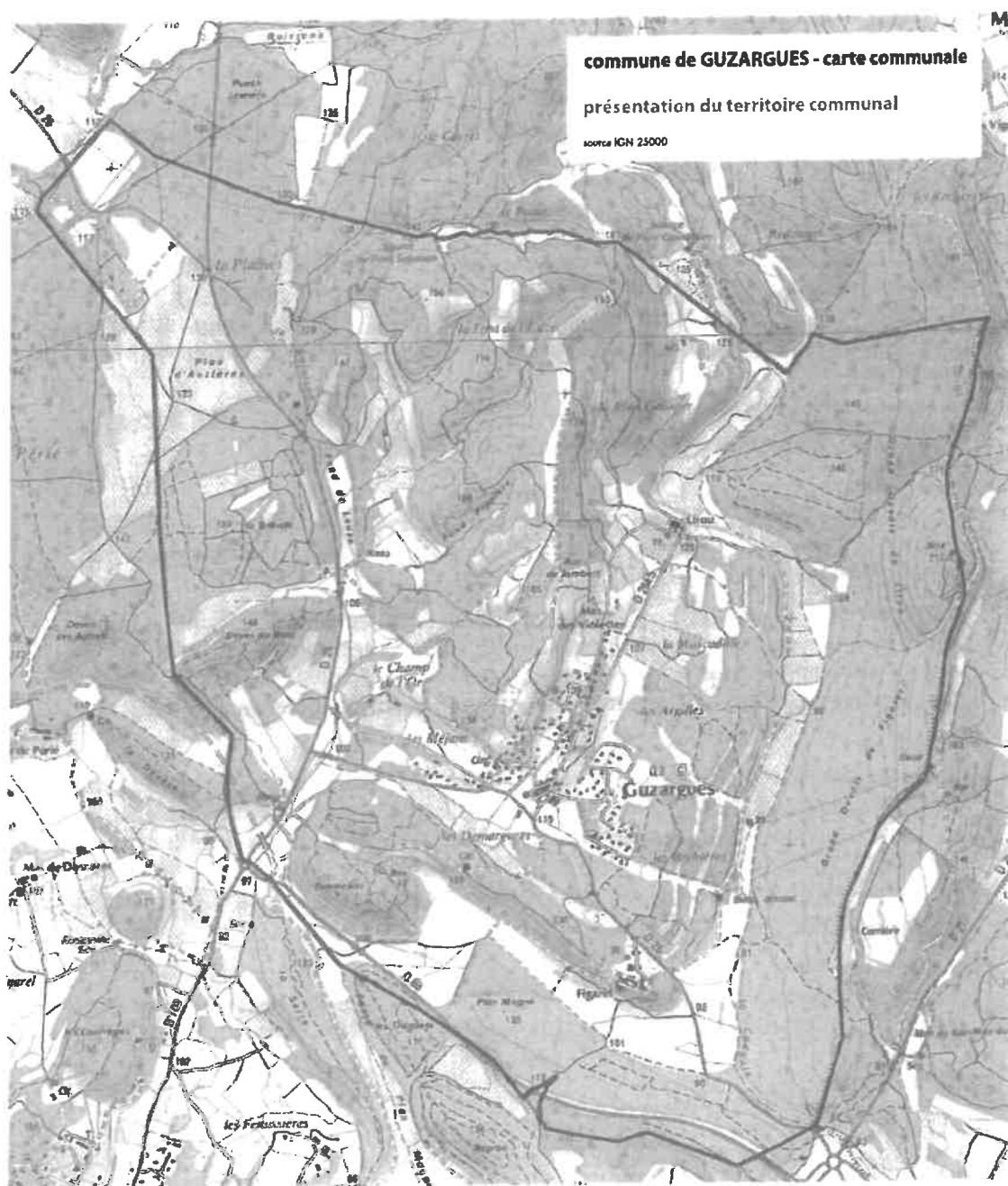
### 2.1.3. Les capacités d'accueil existantes dans le tissu urbain du village

commune de GUZARGUES - carte communale

capacités d'accueil



## 1.4. ENVIRONNEMENT, URBANISME ET PATRIMOINE



### 1.4.1. Le territoire communal dans son ensemble

La superficie du territoire communal est de 11,7 km<sup>2</sup> ; il est délimité au Sud-Ouest par la route départementale n°68 et au Nord par le Salaison. La commune est desservie par la route départementale n°26 qui rejoint la départementale n°68 (vers Castries).

La commune de Guzargues est très peu urbanisée. Le diagnostic du SCoT relève toutefois une forte dispersion du bâti (indice de 41,2 contre 36 en moyenne sur le territoire du SCoT). Le village s'est développé à partir du noyau central au Nord de la RD26 (et de part et d'autre de la RD26E5), entre plusieurs « puechs ».



L'habitat se concentre :

- du village jusqu'au Lirou sur la route départementale n°26E5 (du Sud au Nord) ;
- des Méjans jusqu'au Brebières le long de la route départementale n°26 (de l'Ouest à l'Est).

L'occupation bâtie est également marquée par deux gros domaines viticoles :

- Lirou (au Nord du village),
- Figaret (au Sud du village).

Cinq mas habités sont également présents sur le territoire communal : Mas Durand (2), Mas Cauper, Mas Rajasseur et Mas Bonnet.

L'altitude moyenne de la commune est d'environ 145 mètres et varie entre 80 et 209 mètres. La partie Est, au niveau du Grand Devès, est la plus pentue et a l'altitude la plus élevée.

Il y a une alternance entre plaine et collines sur la commune.

L'environnement physique se caractérise par de fortes contraintes topographiques ; les vallons majoritairement viticoles (vallon de la Cadoule à l'Est, plaine d'Auzières à l'Ouest, fond de l'Euze et coulée du Salaison) sont délimités par de nombreux reliefs boisés (la Triballe, Toumellas, Plan Magné, Plan Galinier).

Le réseau hydrographique préférentiellement axé Nord/Sud est constitué des principaux cours d'eau suivants :

- La Cadoule,
- Le Salaison (avec la source de Font Salaison située en limite Nord du territoire communal).

Guzargues se trouve au niveau de la masse d'eau souterraine FRDG239 « Calcaires et marnes des causses éocènes et oligocènes de l'avant pli de Montpellier ». C'est une masse d'eau de niveau 1 à dominante sédimentaire et dont l'écoulement est libre et captif. La recharge de la nappe se fait essentiellement par la pluviométrie sur les affleurements.

La masse d'eau est protégée par des formations imperméables, cependant il faut rester vigilant au niveau de la qualité du rejet de la Cadoule, compte tenu de l'écoulement karstique dans l'aquifère.

Le territoire communal est concerné par deux périmètres de protection liés à des captages exploités pour l'alimentation en eau potable : le forage du Lez et le forage du Mas du Pont respectivement situés sur les communes des Matelles et du Crès.<sup>5</sup>

Concernant l'environnement naturel et la biodiversité, la commune de Guzargues est concernée par de nombreuses protections environnementales et inventaires<sup>6</sup> :

- site NATURA 2000 ZPS<sup>7</sup> (Directive Oiseaux) « HAUTES GARRIGUES DU MONTPELLIERAIS » n° FR9112004 ; cette ZPS de 45 444 hectares couvre l'ensemble du territoire communal ;

<sup>5</sup> Cf. chapitre 1.6.3

<sup>6</sup> Cf. rapport d'évaluation environnementale (pièce I.b)

<sup>7</sup> Zone de Protection Spéciale – voir le rapport d'évaluation environnementale pour plus de détails

- ZNIEFF<sup>8</sup> de type I "Font de Salaison et Font de l'Euze" ;
- ZNIEFF de type II "Plaines et garrigues du Nord Montpelliérais" ; cette ZNIEFF couvre l'ensemble du territoire communal ;
- ZICO<sup>9</sup> des HAUTES GARRIGUES DU MONTPELLIÉRAIS ; cette ZICO couvre l'ensemble du territoire communal.

Territoires à enjeux environnementaux<sup>10</sup>

MESURE DE PROTECTION DES PAYSAGES		-	
MESURES DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITE	Inventaire	ZNIEFF I	Font de Salaison et Font de l'Euze
		ZNIEFF II	Plaines et garrigues du Nord Montpelliérais
		Inventaire des espaces naturels sensibles	-
		ZICO	Hautes garrigues du Montpelliérais
		Inventaire du patrimoine géologique	-
	Protection	-	
	Gestion action	Natura 2000	Hautes garrigues du Montpelliérais
	Engagement international	-	
	Zones humides	-	

Guzargues est concernée par les dispositions de deux SAGE, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, approuvés :

- le SAGE « Lez - Mosson - Étangs palavasiens »,
- le SAGE « Étang de l'Or ».

La commune est également couverte par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) 2016-2021 de la région Rhône-Méditerranée qui a été arrêté le 3 décembre 2015. Il fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2021.

#### 1.4.2. Le village

Le village de Guzargues est assez peu étendu ; il se développe sur une surface d'environ 41 hectares, soit 3,5 % du territoire communal.

Le village est constitué d'un petit noyau ancien aux formes compactes situé autour de l'église (place de l'Église, place de l'Olivier, rue de l'Église et rue de la Glacière).

Le périmètre du centre ancien est très réduit mais possède une **valeur patrimoniale remarquable** ; en effet, il s'ouvre sur un espace naturel à l'Ouest et au Sud. Les

<sup>8</sup> Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique – voir le rapport d'évaluation environnementale pour plus de détails

<sup>9</sup> Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux – voir le rapport d'évaluation environnementale pour plus de détails

<sup>10</sup> Les fiches descriptives des ZNIEFF, de la ZICO ainsi que la fiche de synthèse de la zone NATURA 2000 sont présentées dans le rapport 1.b (évaluation environnementale)



vues ouvertes depuis la RD109 sont très belles et donnent l'image d'un village préservé.

Le village récent s'est développé sous une forme pavillonnaire peu dense, à partir des principales voies de desserte :

- vers le Nord, le long de la rue des Mazes, du chemin du Lirou et du chemin de la Carriérasse ;
- vers l'Est, le long du chemin des Brébières et du chemin des Jardins Communaux ;
- vers l'Ouest, le long du chemin de la Colline et du chemin des Jasses.

Le tissu urbain récent est assez peu organisé même si les dernières opérations ont le plus souvent été réalisées sous la forme de lotissements : les Mazes (20 lots et plus), les Cigales (6 lots), les Jasses (9 lots), les Cambajons (5 lots).

Les extensions récentes à l'Est, au Sud et au Nord du village ont été réalisées suivant un parcellaire de 1 000 à 1 500 m<sup>2</sup> (anciennes zones IINA du POS), souvent issu de partages communaux ; plus récemment, les opérations ont été réalisées sous la forme de lotissements mais toujours sur un parcellaire globalement peu dense.

commune de GUZARGUES - carte communale

présentation du village

source Google Earth 2016



Les espaces publics du village sont peu nombreux. Dans le prolongement de la Mairie, rue des Mazes, un espace public a récemment été aménagé (place publique, terrain de boules, parking) ; ce lieu constitue une **petite centralité villageoise** qui doit s'affirmer avec la réalisation d'une salle polyvalente.

L'attrait du village de Guzargues tient beaucoup à son patrimoine et à son paysage préservé.

Le village accueille une **église du XII<sup>ème</sup> siècle** qui est inscrite à l'inventaire des monuments historiques (Église Saint-Michel).



L'Église St-Michel inscrite à l'inventaire des monuments historiques

Un vaste espace vert (parc boisé) est présent à proximité du centre-village (Le Clos, chemin des Brébières).

Enfin, le patrimoine archéologique est très présent sur la commune avec notamment le **site du Grand Devois de Figaret** qui se trouve sur les communes de Guzargues (lieu-dit « L'Arbousier ») et de Castries.

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur