

## Débat sur le PADD à inscrire au procès verbal de la séance du Conseil communautaire du 30 juin 2022

**OBJET :** Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Débat sur les modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Monsieur le Président rappelle que l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme indique que dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUI, un débat sur les orientations générales du PADD doit se tenir dans chaque Conseil Municipal et en Conseil Communautaire.

Il est rappelé qu'un premier débat sur les orientations du PADD s'est tenu en conseil communautaire du 19 décembre 2019.

Une seconde version du PADD a été présentée en Conférence Intercommunale des Maires (CIM) en décembre 2021. Les Conseils municipaux ont été ensuite invités à débattre sur cette nouvelle version (15 conseils municipaux ont débattu). Deux CIM ont été organisées en avril et juin 2022 afin de présenter la synthèse des remarques des Conseils municipaux et des observations des personnes publiques associées en vue d'ajuster le PADD.

Les orientations du PADD, ainsi que les modifications proposées, sont présentées par Madame Amandine PLANTÉ.

### **AXE 1 PRIVILÉGIER LA QUALITÉ D'ACCUEIL ET CONFORTER LES CENTRE-BOURGS ET CENTRE-VILLAGES**

#### **1.1 Rééquilibrer la croissance démographique**

Madame VERDOL se pose la question de la capacité de la ville de Lodève à atteindre la croissance démographique projetée.

Il est important que la ville de Lodève soit le support de l'attractivité de son bassin de vie tout en restant réaliste sur ses capacités réglementaires (risques inondation/ruissellement, mouvements de terrain, feux de forêt...), ses capacités financières (extension de réseaux, voiries, gestion des ordures ménagères...) et son marché foncier et immobilier.

Monsieur REQUI rappelle que la Direction Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) trouve que les projections du PLUI et du Schéma de COhérence Territorial (SCOT) à hauteur de 1,5 % sont trop ambitieuses.

Pour la ville de Lodève le rééquilibrage et le renforcement du bourg-centre est nécessaire, le PLUI propose de porter une croissance autour de 1,1 %.

Monsieur BOUSQUET s'interroge sur les nombreuses demandes d'installation dans nos villages alors que les services de l'État nous bloquent et édictent la règle.

Monsieur ROMO souligne que l'État devient rigide sur la protection des terres et l'on peut s'en réjouir. Cependant, la doctrine ne semble pas la même dans tout le département de l'Hérault. Nos villages doivent avoir des perspectives de développement tout en faisant attention à la consommation des espaces.

#### **1.2 Répondre aux besoins en logements**

#### **1.3 Maîtriser la consommation foncière pour l'habitat**

*Les objectifs de densité ont été traduits en log/ha et non plus en m<sup>2</sup>/hab. Afin d'être en compatibilité avec le SCOT, il est proposé d'inscrire un objectif de 18 log/ha sur le pôle secondaire de Le Caylar et le pôle de proximité de Soubès.*

Madame PÉRIGAUT s'exprime car la Commune de Soubès n'est pas d'accord sur les densités proposées et souhaite rester à 10 log/ha.

Monsieur LAATEB pose la question de l'application des densités sur la Commune de Lodève par rapport aux objectifs de population et au fait que peu d'extensions sont prévues. Monsieur REQUI répond que le calcul correspond à une moyenne du nombre de logements par hectare entre les dents creuses et les extensions.

Madame PRADEL demande comment sont comptées les constructions agricoles dans la consommation foncière. Madame Amandine PLANTÉ répond que les projets agricoles ne sont pas comptabilisés dans les enveloppes foncières car ils ne sont pas considérés comme consommateurs d'espaces agricoles puisqu'ils sont par essence dédiés à l'agriculture.

Monsieur FABRE demande quel est le TO à partir duquel on commence à décompter cette consommation foncière. Madame Amandine PLANTÉ indique que le TO démarrera à la date d'arrêt du PLUI (fin 2022).

#### 1.4 Optimiser les déplacements

Madame VERDOL indique que la ville de Lodève souhaite afficher les premières orientations du schéma des mobilités douces en cours d'élaboration sur la commune. Et la ville sera vigilante car "Urbaniser un secteur nécessite de réfléchir sur les accès et les flux de circulation sur certaines voies".

Par exemple, la route d'Olmet et Villecun semble déjà très chargée : il faudrait réfléchir à une nouvelle voie ou une voie de transit dans un futur lointain.

Sur le Grézac, il conviendra également de réorganiser les circulations pour certaines dessertes difficiles.

#### 1.5 Améliorer l'accès aux services et aux équipements

Monsieur ROMO souhaite connaître la marge de manœuvre pour les surfaces dédiées aux équipements. Monsieur REQUI indique qu'avec la seconde tournée des communes, les surfaces seront affinées.

### AXE 2 RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

#### 2.1 Maintenir et accroître la capacité de production agricole

Madame SYZ précise qu'il est important pour la ville de Lodève mais aussi pour tout le territoire de préserver les terres agricoles et travailler sur la protection et le développement des fonctions productives avec l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs qui offrira une diversité de production voire l'autonomie alimentaire.

La croissance démographique de la Commune de Lodève se fera essentiellement en densification et par comblement de dents creuses sans impact sur les terres agricoles et naturelles.

Il convient d'accompagner un projet territorial alimentaire et résilient aux aléas climatiques.

Monsieur VALAT indique que pour les agriculteurs c'est très compliqué de réaliser leur projet. Madame Carine VIDAL-DIEUDONNÉ indique qu'une réunion technique a été organisée avec la Chambre d'agriculture et la DDTM pour travailler sur la constructibilité des zones agricoles. Elle rappelle que c'est la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui analyse les projets qui doivent être liés et nécessaires à l'activité agricole de l'exploitant. Il y a eu trop de dérive par le passé qui a créé du mitage dans l'espace.

#### 2.2 Développement les activités sylvicoles

#### 2.3 Renforcer l'attractivité économique du territoire

Monsieur REQUI explique que la zone d'activité envisagée sur la Commune de Le Caylar, dénommée Roquelongue, a été supprimé suite au désaccord de l'État (discontinuité de l'urbanisation). Il est proposé d'inscrire le développement d'une zone d'activité à vocation artisanale au lieu-dit Le Paradis sur la Commune de Le Caylar.

La loi Climat et Résilience interdit la création de surfaces commerciales sur des sols non artificialisés ; ce qui impose à un repositionnement de la zone de la Méridienne sur la Commune de Le Bosc.

Monsieur VALAT indique que le projet d'extension de la Méridienne ne correspond pas au choix de la commune. Les cinq hectares d'extension pour des activités artisanales et agroalimentaires ne correspondent pas aux

projets et aux besoins du territoire. L'État impose des règles qui ne sont pas identiques sur le département et il nous bloque. Il rappelle qu'il n'y a plus de foncier disponible pour l'activité économique sur la CCLL.

#### **2.4 Consolider la qualité et la diversité de l'offre commerciale**

Madame PEDROS indique que la ville de Lodève travaille sur le renforcement du commerce en centre-ville. Elle indique que les élus de la ville seront vigilants sur les projets commerciaux qui s'installeraient tant sur la ville que sur les autres communes autour.

Elle conçoit qu'il faut travailler sur l'offre pour éviter l'évasion commerciale et la Méridienne est un site adapté cependant il faut être vigilant sur la concurrence et accompagner les projets d'installation en cohérence sur le territoire de la CCLL.

#### **2.5 Optimiser les retombées touristiques**

*Suite à une remarque faite en Conseil municipal de Celles, il est proposé une reformulation du PADD afin d'accentuer la volonté d'un accueil qualitatif et raisonné sur les sites touristiques sans toutefois supprimer le concept de lien entre les grands sites.*

Madame GOUDAL regrette que la remarque de la Commune de Celles ne soit pas reprise telle quelle et que la reformulation proposée ne convienne toujours pas. Il est impensable d'affirmer que les bus vont faire la tournée des Grands sites. Sur le territoire de la CCLL, Navacelles et Salagou n'ont pas besoin d'un tourisme de masse. La politique touristique ne doit pas être dictée par les acteurs économiques. La politique du pays la dérange et il convient de travailler plutôt sur une économie locale à notre échelle et éviter de chercher l'attractivité à tout prix.

Monsieur REQUI indique que le PLUI ne changera rien par contre il est important d'indiquer que nos objectifs sont plutôt qualitatifs en vue de limiter la surfréquentation de certains lieux.

Monsieur BOUSQUET indique qu'il est difficile d'interdire l'accès aux sites sachant que leur requalification a été financée par les fonds publics.

### **AXE 3 RÉPONDRE AUX ENJEUX CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

#### **3.1 Prendre en compte la diversité et la qualité des paysages**

Monsieur JAHNICH précise que l'État a réalisé une carte des feux de forêt qui pénalise les communes plus qu'elle ne les accompagne à lutter contre les incendies. Les habitants confondent les couverts végétaux et les contraintes qui s'appliquent (débroussaillage/déboisement/défrichage). Il est inquiet aussi pour les projets actuels et à venir.

#### **3.2 Respecter les grands équilibres naturels du territoire et préserver sa biodiversité**

#### **3.3 Garantir l'équilibre quantitatif et le bon état écologique de la ressource en eau**

#### **3.4 Prendre en compte les risques dans le cadre d'un développement résilient**

Monsieur LAATEB souhaite savoir si les terrains inondables seront identifiés et la cartographie revue.

Monsieur REQUI répond que certaines communes ont demandé par courrier à l'État de revoir les cartes pour les adapter à la réalité. Il sera difficile de réviser l'Atlas des Zones Inondables (AZI) à l'échelle de la CCLL mais l'État accepte de réétudier certains secteurs à enjeux si la CCLL porte les études sur des périmètres bien précis.

Il serait souhaitable qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) soit réalisé à l'échelle du territoire de la CCLL afin d'avoir une vision plus précise des zones inondables, l'emprise AZI pouvant dans certains cas être jugée excessive.

Monsieur ROMO souhaite que l'État assume les contraintes qu'il impose et accompagne les communes lorsqu'un permis fait l'objet d'un recours.

Une démarche collective est à effectuer pour que l'État nous accompagne.

### 3.5 Encourager et encadrer la production d'énergies renouvelables

*Afin de clarifier l'objectif en matière d'énergie renouvelable, il est proposé pour l'éolien d'interdire tout nouveau parc éolien dans la zone cœur Unesco et d'étudier une possible extension limitée en continuité d'un parc existant (Les Rives). Pour le photovoltaïque au sol, l'interdiction serait sur l'ensemble de la zone Cœur UNESCO et pour tout projet artificialisant les sols. Les conditions de mise en œuvre de l'agri-voltaïsme seront précisées en fonction des décrets d'application de la loi Climat et Résilience.*

Monsieur OLLIER pense que l'agrivoltaïsme est un cheval de Troie dangereux pour une spéculation des terres agricoles. Il faut interdire ou freiner ce type de projets.

### Autres points discutés :

Monsieur COMBES demande quand et comment sera présenté le PLUI à la population ?

Il sera organisé des réunions publiques cet automne par entité territoriale. Il est proposé également de tenir des permanences dans les mairies pour recevoir le public. Enfin, le projet de zonage sera mis en ligne sur le site internet pour ouvrir à la concertation avant l'arrêt du document.



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
LODÉVOIS ET LARZAC

1, Place Francis Morand - 34700 LODÈVE

Tél. 04 67 88 90 90 - Fax 04 11 95 02 40

[contact@lodevoisetlarzac.fr](mailto:contact@lodevoisetlarzac.fr)

[www.lodevoisetlarzac.fr](http://www.lodevoisetlarzac.fr)