PRÉFET
DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme
Unité aménagement planification

Affaire suivie par : unité AP BT/FC
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Montpellier, le 27 JUIN 2025

le préfet

Lettre recommandée avec accusé de réception

SD : 880001353559124

Monsieur le président,

Le conseil communautaire a approuvé par délibération le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 10 avril 2025. Celui-ci a été téléversé sur le géoportail de l'urbanisme le 23 avril 2025, le dossier a été communiqué au titre du contrôle de légalité le 29 avril 2025.

En amont, je tenais à souligner le travail accompli pour aboutir à l'approbation de ce document qui permet de définir un projet de territoire à 2035 ainsi que l'association qualitative et constructive avec mes services tout au long de la procédure. Je vous engage très rapidement à mettre en place et à renseigner les indicateurs de suivi pour évaluer dans le temps l'atteinte des objectifs fixés dans ce projet.

L'analyse au titre du contrôle de légalité a mis en évidence un certain nombre de remarques dont vous trouverez les éléments les plus essentiels ci-dessous. Cette analyse a porté plus particulièrement sur les enjeux au regard des politiques publiques que cela soit sur le volet compatibilité au regard du SCoT, la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers vu les risques. Sans remettre en cause le document approuvé, il vous appartient de mettre en œuvre dans les meilleurs délais une procédure d'évolution du PLUi afin de prendre en compte ces différentes remarques. Par ailleurs, ce courrier permet également de mettre en exergue des remarques et des observations sur les évolutions à venir de ce document.

J'attire également votre attention sur la ressource en eau potable. Un schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'élaboration et les premiers résultats sur le diagnostic ont été injectés dans le PLUi notamment pour justifier l'adéquation besoins ressources. À la lumière de ce diagnostic, il ressort la nécessité sur un nombre non négligeable de prélèvements de mettre en œuvre des déclarations d'utilité publique pour sécuriser la ressource (périmètres de protection) et au titre du code de l'environnement de s'assurer du volume prélevable.

Monsieur le président de la communauté
de communes du Lodévois et Larzac
1, place Francis Morand
34700 LODEVE

Préfecture de l'Hérault
Place des Martyrs de la Résistance
34062 MONTPELLIER Cedex 2
Modalités d'accueil du public : www.herault.gouv.fr @Prefet34

Un effort doit être opéré sur ce point dans un contexte de changement climatique et de pression forte sur les ressources.

1. Sur le volet consommation d'espaces et justification au regard de la compatibilité avec le SCoT Coeur d'Hérault

Dans l'avis sur le PLUi arrêté, il avait été demandé de réaliser la délimitation des enveloppes urbaines existantes (EUE) à 2018 pour chaque commune et de préciser en les justifiant les critères de cette délimitation en fonction du contexte géographique. La délimitation des EUE à compter de 2018 est une orientation prioritaire du SCoT qui permet de s'assurer de sa compatibilité avec votre consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

Dans le dossier approuvé, un atlas cartographique a été produit à l'échelle de chaque commune permettant d'établir les limites des EUE. La méthode de délimitation a été également précisée. L'analyse de cet atlas cartographique conduit à s'interroger sur la délimitation de certaines EUE. En effet, des secteurs vierges de constructions en frange urbaine en 2018 ont été inclus dans les EUE. De fait, les données de consommation foncière affichée dans le PLUi sont sous évaluées.

Ceci dit, il a été relevé que la consommation foncière prévue dans le PLUi était trop importante sur certaines armatures et/ou catégories au regard des objectifs fixés par le SCoT entre 2018 et 2040. Le terme du PLUi étant fixé à 2035, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été lissée, d'une part, entre 2018 et 2035 et, d'autre part, de manière progressive (60 % de l'objectif attribué aux 11 premières années soit 2029 et 40 % aux 11 suivantes soit entre 2029 et 2040).

Pour la ville-centre et au regard des deux critères ci-dessus, la consommation foncière pour l'habitat prévue par le SCoT est de 7,4 hectares alors que le PLUi prévoit 10,1 hectares entre 2018 et 2035 soit 136 % de l'enveloppe consommation ce qui est supérieure à celle prévue par le SCoT à 2040. Sur l'ensemble des enveloppes de consommation foncière prévues pour l'économie, les équipements et le tourisme, la consommation d'espaces planifiée au PLUi depuis le T0 du SCoT est de + 128 %.

Cette tendance s'observe également pour :

- l'habitat : la consommation foncière prévue par le PLUi pour les villages est de 39,9 ha en extensions urbaines contre 35,5 ha pour le SCoT soit + 104 % ;
- les équipements : pour le pôle relais avec un dépassement de 159 % (2,2 ha pour le PLUi contre 1,4 ha pour le SCoT), pour les villages avec un dépassement de 118 % (2,5 ha pour le PLUi contre 2,1 ha pour le SCoT).

Au total, tous niveaux d'armatures et toutes catégories compris et au vu des éléments présentés dans la partie du rapport de présentation relatif à la justification des choix retenus, le PLUi reste en-deçà à horizon 2035 de la consommation totale maximale définie par le SCoT soit 99,5 hectares contre 107,1 hectares.

En conclusion et au regard des éléments mentionnés ci-dessus, une vigilance doit être apportée à tout nouveau projet nécessitant du foncier et actuellement non prévu par le PLUi. Ces projets devront être positionnés au sein des enveloppes urbaines et non en extensions urbaines.

Par ailleurs, sur la ville de Lodève, au regard de la consommation foncière pour l'habitat qui dépasse très largement le volume défini + 136 % et du nombre de logements à produire

logements par an au PLUi contre 35 logements par an au SCoT + 112 %), l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Grézac Mésanges – Les Roucans » d'une surface de 14 816 m² située au nord de la commune ne pourra être réalisée dans le pas de temps du PLUi, même en présence de la réalisation d'une étude hydraulique (page 133 du tome 3 du rapport de présentation).

Sur les villages, au regard de la consommation foncière pour le logement qui est supérieure à celle définie par le SCoT, avec une production annuelle au PLUi pour cette armature de 44 logements par an (contre 26 au SCoT soit + 169 %), aucun nouveau projet en extensions urbaines à vocation de logements ne pourra être réalisé au-delà de ceux identifiés dans le PLUi.

2. Sur la prise en compte des risques

- Sur le risque feux de forêt

Il a été demandé tout au long de l'association avec mes services que les secteurs d'extensions urbaines soumis à un risque feux de forêt devaient faire l'objet d'une étude de risque ou d'aléas. Pour rappel, certains projets ont fait l'objet d'avis défavorables au titre du risque. En l'absence de production d'une étude de risques dont les résultats permettent de conclure à sa faisabilité, mes services ont demandé à ce que ces zones d'extensions soient bloquées à l'urbanisation.

Je note que si le tome 3 du rapport de présentation précise pour chaque zone d'extension les conditions pour permettre l'ouverture à l'urbanisation (dont les études d'aléas ou de risques), il n'a pas été porté dans le règlement d'urbanisme ces précisions. Je vous demande donc d'y procéder.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU à Fozières dans le PLUi approuvé.

La zone 2 AU nord de Fozières (9 845 m² dont 6 829 m² disponibles) bloquée à l'urbanisation dans le PLUi arrêté a été classée en zone 1 AU ouverte dans le dossier approuvé. Je vous rappelle que ce secteur se situe en zone d'aléa feux de forêt modéré à fort. Dans le cadre de l'association, un avis défavorable avait été formulé sur ce secteur, une issue favorable a pu être trouvée par la réduction de la zone au contact du massif boisé et sous la condition de réaliser une étude de risques. Sur ce secteur, il est prévu dans l'OAP la réalisation de 4 à 6 logements.

Cette étude de risques devait porter sur l'ensemble de la zone à urbaniser. Une étude a été produite et portée au dossier d'enquête publique. Sur cette base, la zone a été reclassée en zone ouverte à l'urbanisation. Cette étude n'a pas fait l'objet d'un avis de mes services en amont du dossier approuvé. Un examen a été porté dans le cadre du contrôle de légalité, il ressort de cette analyse que l'étude produite présente de larges lacunes tant sur la méthode mise en œuvre que sur les éléments pris en compte (périmètre ne couvrant pas la totalité de la zone 1 AU un seul logement prévu). Si l'étude précise les obligations légales de débroussaillement, elle est muette sur les équipements de défense à mettre en œuvre.

En conclusion, la qualité de cette étude est très insuffisante. Elle ne peut donc à ce stade justifier que la zone soit ouverte à l'urbanisation. Il convient en conséquence de mettre en œuvre une procédure d'évolution du PLUi pour reclasser ce secteur en zone à urbaniser bloquée. Il est important de préciser au maire de Fozières qu'aucune autorisation d'urbanisme ne doit être délivrée sur ce secteur sauf à produire et à communiquer dans un délai très court à mes services une nouvelle étude concluant à la faisabilité du projet.

- Sur le risque inondation

La demande de l'avis de synthèse relative à la modification des dispositions générales du règlement d'urbanisme portant sur les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables a été

prise en compte en fixant pour les cours d'eau non étudiés par un PPRI les conditions de réalisation d'une étude hydrogéomorphologique.

Après analyse de ces dispositions générales, il convient de préciser le règlement d'urbanisme en :

- distinguant les dispositions spécifiques pour les cours d'eaux étudiés par un PPRI et ceux non étudiés par un PPRI ;
- interdisant la possibilité de réaliser des établissements stratégiques dans les secteurs d'aléa résiduel pour les cours d'eau étudiés par un PPRI et au sein du lit majeur de l'atlas des zones inondables ;
- reprenant les éléments de la notice réalisée pour les services instructeurs des collectivités dans les zones à risques naturels inondation en 2020 (règlement type).

• Sur le risque de ruissellement pluvial à Lodève

Les zones UC2 et N sont ponctuellement soumises à l'aléa ruissellement. Deux niveaux ont été établis et représentés sur le plan de zonage avec un niveau de « risque grave » et un niveau « de risque important ». Il a été demandé à l'arrêt du projet de PLUi de « mettre en cohérence la dénomination de ces zones avec le règlement du PLUi » ce qui a été partiellement réalisé dans le dossier approuvé. Il conviendra dans le règlement d'urbanisme des zones concernées de préciser dans le paragraphe introductif du règlement de se reporter en sus des annexes du PLUi aux dispositions générales du règlement d'urbanisme.

Par ailleurs, l'étude réalisée sur le ruissellement pluvial qui a permis d'identifier ces deux niveaux de risques doit être précisée et complétée pour établir des dispositions réglementaires plus précises sur ces secteurs qui présentent des enjeux forts.

3. Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

En amont, il avait été demandé dans l'avis de synthèse sur le PLUi arrêté de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour chaque STECAL. Pour rappel, les STECAL sont des outils dérogatoires permettant une urbanisation limitée en discontinuité des villages. Les projets de STECAL dans le PLUi sont localisés au sein de paysages remarquables. Il est donc essentiel pour assurer une intégration réussie dans le paysage de prévoir les conditions d'implantation des bâtiments voire des installations, leur gabarit, leur hauteur, le traitement de l'espace pour éviter un mitage et une atteinte aux paysages. Je ne peux donc que vous engagez à terme à réaliser en lien avec les porteurs de projets un travail permettant l'intégration paysagère et architecturale pour ces secteurs.

• Sur le STECAL de Campéroux à Lodève

Sur ce secteur il est prévu la réalisation d'un établissement recevant du public avec une salle des fêtes de 300 personnes occupant un secteur de 2 699 m^2. Ce secteur est soumis à des risques : inondation, aléa feux de forêt et mouvements de terrain. Ce secteur a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDNPS dans le cadre de l'étude de discontinuité au titre de la loi montagne sauf à produire les études concluant à la possibilité de réaliser cet établissement dans le PLUi arrêté. Il a été demandé dans l'avis de synthèse en l'absence de ces études de supprimer ce STECAL.

Dans le dossier approuvé, ce STECAL est maintenu et les études n'ont toujours pas été produites. L'argument avancé pour justifier son maintien repose sur le fait qu'il s'agit d'une opération sous maîtrise d'ouvrage publique.

Aussi je ne peux que regretter l'absence de réalisation de ces études en amont de l'approbation du PLUi et le maintien de ce STECAL. Outre sa fragilité juridique, j'attire également votre attention sur les conséquences potentielles de la réalisation de cet établissement recevant du public sans avoir mené les études. En conséquence, je vous demande de communiquer à mes services l'ensemble des études demandées et, bien entendu, de ne pas délivrer d'autorisations d'urbanisme en amont de leur production.

Concernant le STECAL n° 3 dénommé Camp d'Alton situé sur la commune de Sorbs, le règlement d'urbanisme devra être complété en précisant les mesures préventives relatives aux feux de forêt à mettre en œuvre pour permettre le projet.

4. Sur l'identification de deux zonages Npv sur la commune de Saint Félix de l'Héras

Deux nouvelles zones naturelles Npv ont été créées dans le PLUi approuvé en qualité de « secteurs constitués de délaissés autoroutiers, favorables au développement de l'énergie photovoltaïque ». Ces deux zones sont distantes d'environ 120 m l'une de l'autre au sein d'une vaste zone agricole. Elles sont implantées en discontinuité au bourg, hameau et groupe de constructions existantes, au sens de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme.

La première située à l'ouest présente une superficie de 18 740 m^2 et la seconde 21 717 m^2. En outre, elles se situent en site Natura 2000 du Causse du Larzac et en zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO « Causses et Cévennes ». J'attire votre attention sur le secteur ouest qui présente des enjeux au titre des risques feux de forêt, de la présence d'un cours d'eau temporaire et de la biodiversité.

Ces deux secteurs, qui se situent en discontinuité des villages, hameaux et groupes de construction au titre de la loi Montagne auraient dû faire l'objet d'une étude de discontinuité et d'un avis de la CDNPS en amont de l'arrêt du PLUi, conformément aux dispositions de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme.

Aussi, il vous appartient lors d'une procédure d'évolution du PLUi de réaliser cette étude et de solliciter l'avis de la CDNPS.

5. Sur le PRAE du Bosc

Dans l'avis de synthèse des services de l'État, il avait été relevé que la tranche 2 de la ZAC devait être en zone à urbaniser bloquée et que seule la tranche 1 était ouverte pour prioriser son urbanisation.

En outre, il avait été demandé que le talweg situé sur la tranche 2 soit classé en zone naturelle afin de limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers. Il avait été relevé également au titre du risque feux de forêt que le classement en zone naturelle de ce talweg apparaissait cohérent avec un niveau de risque exceptionnel

Dans le cadre de l'analyse du dossier approuvé, il a été relevé que la tranche 2 n'a pas été classée en zone à urbaniser bloquée. Je vous demande en partenariat avec le concessionnaire de la ZAC de privilégier une urbanisation en priorité en tranche 1.

Par ailleurs, seule une partie du talweg a été classée en zone naturelle, le secteur présentant un aléa exceptionnel a été maintenu en zone à urbaniser.

Sans remettre en cause l'aménagement de ce secteur qui présente la plus grande opportunité foncière pour le développement économique et compte tenu de son antériorité, il est nécessaire

de réaliser une étude risque feux de forêt. Cette demande apparaît d'autant plus pertinente compte tenu du maintien à l'urbanisation du secteur soumis à un aléa exceptionnel et plus largement de la présence d'un risque feux de forêt de fort à très fort sur la périphérie de cette vaste zone. Cette demande sera portée également au concessionnaire de la ZAC qui pour rappel est de compétence Etat.

6. Règlement d'urbanisme des zones

En zones A et N (sur toutes les unités paysagères) sont autorisées les « extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite soit de « 50 m^2 de surface de plancher ou 50 % de la surface de plancher existante », soit « 30 m^2 de surface de plancher ou 30 % de la surface de plancher existante » ; ce qui revient à autoriser des constructions de surface de plancher illimitée, avec un caractère reproductible annuel (sans date de référence).

De fait, le règlement des zones A et N doit être complété en précisant que « l'extension des constructions d'habitation existantes ne peut se réaliser qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi ».

Parmi « les constructions nécessaires à l'exploitation pastorale et ou forestière » : les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ne sont pas autorisées en zone A mais seulement en zone N. Il convient donc de modifier cette règle à terme.

Dans les secteurs Nl1, les nouvelles habitations légères de loisirs ne peuvent être autorisées car aucun STECAL n'a été identifié. Cette possibilité doit donc être supprimée du règlement.

Enfin et comme mentionné lors de l'association, la possibilité de réaliser de l'hôtellerie au sein de la zone d'activités de la Méridienne doit être supprimée. Sans remettre en cause les besoins d'hôtellerie sur la communauté de communes, il doit être privilégié l'implantation de ces activités au sein de Lodève afin de favoriser l'attractivité de la commune en lien avec les équipements présents tels que le musée.

7. Sur les changements de destination

Concernant le changement de destination, la représentation cartographique du règlement, notamment le repérage des bâtiments « autorisés à changer de destination » n'est pas lisible. Il n'est pas possible d'identifier les constructions. Dès lors, il convient de localiser précisément chaque bâtiment en mentionnant dans une annexe les références cadastrales puis de préciser quelles sont les destinations possibles tout en prenant en compte les contraintes techniques (accès, présence des réseaux, etc.). En outre, il conviendra de s'assurer que le changement de destination reste possible au regard du risque feux de forêt et de la notice urbanisme du PAC de 2022.

À titre d'exemple, j'attire votre attention sur la commune de Soubès. Il est prévu le changement de destination de deux constructions situées en zone naturelle boisée (isolées) (ancien camping les Rials) en vue de créer de nouvelles activités touristiques dans une zone de risques feux de forêt modéré à fort.

8. Les annexes complément aux servitudes d'utilité publique (SUP)

La charte architecturale du grand site doit être annexée au PLUi.

9. Observations sur la forme du document

Par ailleurs, il a été relevé sur plusieurs pièces du PLUi de nombreux passage de texte qui sont

surlignés en jaune, sans précision de votre part je vous demande de les supprimer pour rendre le texte unifié dans sa forme.

En conséquence et sans m'opposer à la mise en œuvre du PLUi, je vous demande d'intégrer les observations ci-dessus par une procédure adaptée et plus particulièrement dans un délai de 6 mois pour les points suivants :

- étude de risque complétée sur le secteur d'extension urbaine à Fozières ;
- études à réaliser sur le STECAL Campeyroux à Lodève ;
- identification plus précise des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- modification des dispositions générales du règlement d'urbanisme sur le volet risques.

Cette demande d'évolution du document dans un délai contraint est justifiée au vu des enjeux de risques pour ne pas exposer de nouvelles populations et biens.

Il est également demandé la production des études de discontinuité au titre de la loi Montagne s'agissant des deux zones Npv sur la commune de Saint-Félix-de-l'Héras pour pouvoir les intégrer dans la procédure d'adaptation du PLUi.

Enfin, l'opération d'aire du Bosc – Salagou sur l'autoroute A75 a été inscrite au contrat de plan État/Région pour la période 2023-2027 avec une inscription financière de 4,6 M €. Ce projet doit donc être inscrit dans le PLUi avec notamment un zonage réglementaire adapté. Il est rappelé que cet équipement est justifié notamment par le stockage d'urgence de poids lourds lors d'intempéries sur la montée du Pas de l'Escalette.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

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

Éric Suzanne