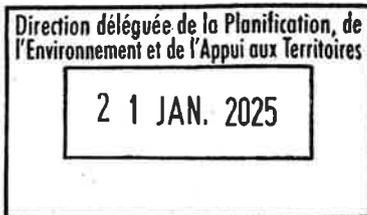




Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anaëlle Morel  
Références : D25-000088  
T : 04.67.67.67.95  
E : amorel@herault.fr



Montpellier, le 21 JAN. 2025



AT / 10000

MONSIEUR MICHAËL DELAFOSSE  
PRÉSIDENT DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE  
HOTEL DE METROPOLE  
50 PLACE ZEUS  
34 961 MONTPELLIER CEDEX 2

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 8 octobre 2024, le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). A la suite de votre saisine en date du 21 octobre 2024, et en application des dispositions prévues aux articles L 132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, le Conseil départemental de l'Hérault, en sa qualité de Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration des démarches de planification urbaine, se prononce sur ce projet.

Le Département tient à souligner la bonne association de ses services aux différentes étapes de l'élaboration du document d'urbanisme, permettant la prise en compte d'un certain nombre de demandes d'ajustements avant l'arrêt du document.

Après l'analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part toutefois, de nos réserves suivantes :

- deux opérations de logements inscrites au sein de la ZAC départementale Pierresvives sont compromises par les dispositions relatives à l'application de l'espace minimal de bon fonctionnement (EMBF) du Rieutord. Une nouvelle rédaction du règlement lié aux EMBF est à trouver afin de garantir la constructibilité des opérations de logement, tout en assurant la prise en compte des enjeux, dont celui du risque d'inondation.
- trois collèges, situés sur les communes du Crès, de Clapiers et de Villeneuve-lès-Maguelone, se trouvent dans des secteurs où la hauteur maximale autorisée est bloquante pour leur évolution. Il convient d'autoriser une hauteur maximale de 12 mètres, permettant l'extension future de ces équipements d'intérêt général.

Je vous invite également à vous reporter aux annexes, dans lesquelles vous pourrez prendre note de l'ensemble de nos observations détaillées.

Pour votre information, le Département prend également acte du porter-à-connaissance du préfet de l'Hérault en date du 22 novembre 2024, relatif au risque inondation sur les communes de Montpellier et Castelnau-le-Lez, préfigurant la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation. Cet acte réglementaire, bien qu'indispensable au regard de la prévention des risques, dans un contexte de changement climatique et d'aggravation des aléas, est susceptible de porter préjudice à certaines opérations de construction.

Hôtel du Département  
Mas d'Alco  
1977 avenue des moulins  
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67  
W : herault.fr



En conclusion, le Département émet un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Montpellier Méditerranée Métropole, assorti des **deux réserves ci-dessus**.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Président du Conseil départemental,

Kléber MESQUIDA

## LISTE DES ANNEXES

### **Annexe 1 : Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département**

#### **Concernant le réseau routier départemental**

Les aménagements urbains prévus dans ce document de planification généreront une augmentation du trafic et auront des conséquences sur le réseau routier départemental à proximité de ces aménagements.

*Pour toute question relative au réseau routier départemental, vous pouvez contacter la direction des routes Hautes Garrigues et Camargue – Yannick Lhuissier - Directeur (04 67 67 74 18 – ylhuissier@herault.fr).*

#### **Concernant le patrimoine départemental**

Sur la commune de Montpellier, les parcelles TV 3, TV 5, TV 7 et TV 199 constituent deux lots de la ZAC départementale Pierrevives, destinés à accueillir un projet de construction de bâtiments collectifs pour la création d'environ 150 logements.

La réglementation relative aux Espaces Minimum de Bon Fonctionnement (EMBF) et aux zones humides (ZH), réduit considérablement, voire supprime la constructibilité dudit foncier. En effet, tout projet de travaux, construction ou aménagement générant une emprise au sol y sont interdits. En l'état, le projet de construction envisagé ne pourrait donc être autorisé.

Le règlement écrit prévoit toutefois que les constructions et aménagements autorisés dans le périmètre d'un EMBF ou d'une ZH devront « assurer la mise en sécurité des personnes et des biens grâce à un plancher surélevé ou un dispositif empêchant l'inondation des locaux ».

La suppression des 150 logements sus-indiqués aurait un impact sur la cohérence de mixité sociale de la ZAC et générerait une importante perte de recettes foncières pour l'opération, de l'ordre de 3 millions d'euros.

La rédaction du règlement pose problème et n'est pas acceptable en tant que telle. Il convient de trouver une règle permettant de garantir la constructibilité, tout en assurant la prise en compte des enjeux, dont le risque inondation.

A cette fin, le Département sollicite une rencontre auprès des services concernés de la Métropole et de la Ville de Montpellier, afin de parvenir à une solution satisfaisante pour chacune des parties.

Dans la version arrêtée du PLUi, les établissements de Clapiers et Villeneuve-lès-Maguelone sont limités à 8 mètres, celui du Crès est situé dans un secteur de hauteur dont la limite est de 7 mètres. La hauteur maximale autorisée dans ces zones doit permettre la réalisation de constructions en R+2 (environ 12 mètres pour ce type d'équipement public) afin de garantir toute possibilité d'évolution des équipements.

#### **Gestion prévisionnelle des effectifs des collèges**

Afin d'être en mesure d'adapter les infrastructures scolaires pour faire face à l'évolution des effectifs, le Département souhaite la poursuite de la collaboration entre les services de la Métropole et du Département.

## **Annexe 2 : Observations dans le cadre des politiques publiques du conseil départemental de l'Hérault**

### **Le foncier naturel et agricole**

Les espaces naturels sensibles (ENS) départementaux sont correctement identifiés et pris en compte dans le rapport de présentation.

Le Département a été associé à l'élaboration du zonage sur les secteurs concernant ses propriétés foncières et notamment le domaine départemental de Restinclières sur la commune de Pradès-le-Lez. Les différentes demandes formulées afin de permettre la réalisation des projets sur ce domaine ont été accordées permettant ainsi l'assurance de la délivrance des futures autorisations d'urbanisme et une gestion facilitée du site.

### **L'habitat et le Logement locatif Social (LLS)**

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) arrive à terme en février 2025. Compte-tenu de la durée nécessaire à l'élaboration du prochain document, qui doit couvrir la période de 2027 à 2032, le PLH actuel a été prorogé de 2 ans soit jusqu'en 2028. Il fixait un objectif de production de 5 200 logements en moyenne /an. Les objectifs du PLUi (4300 à 4500 logts /an) se situent en-deçà de cet objectif, en raison d'une hypothèse de croissance démographique révisée à 0,99% d'accroissement annuel sur la durée du PLUi, en lieu et place de la variation annuelle de 1,34% projetée dans le PLH actuel. Par ailleurs, l'objectif de production de logements du PLUi est fixé sur une période allant au-delà du PLH actuel.

Dans le cadre de la rénovation de l'habitat, le document fait référence au PIG « Rénover pour un habitat durable et solidaire » s'appliquant à l'ensemble du territoire ainsi qu'à des dispositifs plus spécifiques tels que différentes OPAH sur le territoire de la ville de Montpellier.

Concernant le logement social, au vu de l'observatoire départemental de l'habitat, en 2022 étaient recensées 30 962 demandes de logements pour 3 448 attributions, soit une pression de 8,98. Par ailleurs, 20 communes sont soumises à la loi SRU et 5 sont concernées par un constat de carence. Pour répondre à cet enjeu, les besoins ont été identifiés et pris en compte. Des outils réglementaires sont mis en place pour l'ensemble du territoire métropolitain dans une volonté de répartir et rééquilibrer la mixité sociale (Servitude de mixité sociale, emplacement réservé (ER), servitude de taille de logements (cette dernière uniquement pour Montpellier).

Afin de répondre à la forte pression immobilière et aux besoins de logements en accession abordable, la Métropole a créé un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) afin de développer une offre en Bail Réel Solidaire (BRS). La servitude de mixité sociale fixe également la part de logements affectée à l'accession abordable.

Concernant l'accueil des gens du voyage, 2 STECAL sont identifiés au document graphique.

Les OAP sont détaillées et précises à la fois sur :

- ✓ les caractéristiques des sites concernés,
- ✓ les objectifs d'aménagement visés,
- ✓ les orientations d'aménagement (qualité d'insertion, mixité fonctionnelle et sociale, qualité environnementale, desserte),
- ✓ la programmation et phasage opérationnel.

Elles permettent de répondre aux enjeux de la mixité sociale et fonctionnelle, de la diversité de l'offre de logements (individuel, groupé, collectif...), de la diversité des parcours résidentiels et du vieillissement de la population avec des résidences

séniors. Elles répondent également en partie à la problématique du logement étudiant, en complément de la servitude de mixité sociale applicable.

Ces orientations précisent pour la plupart la part de nombre de logements et de superficie affectés aux LLS, aux logements abordables, logements libres ou BRS.

Elles précisent également la part de superficie traitée en espaces perméables.

Elles traitent la question de la mobilité douce, des accès et du stationnement.

En revanche, peu d'informations sont données sur la typologie attendue des logements (T1, T2, T3 ...).

Le PLUi prend également en compte les enjeux du changement climatique et utilisations des énergies renouvelables (PPV, îlots de fraîcheur, conception bioclimatique des bâtiments, pourcentage d'espaces perméables...). S'agissant de la conception bioclimatique, plus de précisions voire de prescriptions auraient pu être indiquées (promouvoir bâtiments innovants, favoriser l'utilisation de matériaux vertueux, bonus constructibilité pour construction exemplaire, OAP thématique Climat-Air-Energies...).

Le document répond aux grands enjeux du Plan départemental de l'Habitat (PDH) 2021-2026.

### **Le tourisme**

L'axe 1 du PADD ne présente pas les enjeux liés à l'activité touristique au sens large sur les espaces littoraux (hébergements, activités de loisirs...).

De plus, il n'a pas été valorisé, au sein du PLUi, la démarche de mise en accessibilité du site de la presqu'île de Villeneuve-lès-Maguelone et la liaison avec la commune de Palavas-les-Flots. Différents travaux d'aménagement ont été réalisés afin de favoriser l'accessibilité en prenant en compte les caractéristiques environnementales et patrimoniales majeures de ce site remarquable. L'accueil, l'espace dégustation, ainsi que le restaurant sont classés Tourisme et Handicap.

L'axe 4 du PADD évoque le développement des grands équipements métropolitains permettant le développement du tourisme d'affaires. Les spécificités du territoire métropolitain mériteraient d'être mis en avant dans le cadre du développement de l'offre touristique, notamment l'œnotourisme. Il est à noter que l'offre touristique de congrès et d'affaires reste majoritairement concentrée sur le centre historique de Montpellier et que la mise en valeur des sites patrimoniaux de l'ensemble des communes, serait intéressante.

La notion d'accessibilité pour tous les types de handicap pourrait être développée et doit permettre de proposer des circuits pouvant accueillir l'ensemble des publics (personnes âgées, en situation de handicap, jeunes, etc.).

Les Pôles d'échanges multimodaux, et notamment la gare Sud de France qui accueillera prochainement la LGV Montpellier-Perpignan dans le cadre de l'aménagement de la LNMP doit permettre d'offrir des solutions de mobilités durables aux touristes. Concernant l'usage du vélo, qui est de plus en plus prisé par les touristes comme mode de déplacement mais aussi comme mode de découverte du territoire. L'accès à l'information pour les touristes est un enjeu majeur.

L'accès aux transports en commun doit être aussi facilité pour les touristes en situation de handicap. La notion de chaîne de déplacement doit être mise en place pour garder une cohérence concernant la mobilité des personnes en situation de handicap et personnes âgées. La gare TGV Sud de France sera connectée au réseau TaM avec la future extension de la Ligne 1 du tramway.

La partie « affirmer le rôle de capitale culturelle et de métropole sportive » pourrait utilement être complétée par la référence aux nombreux festivals qui sont présents sur la Métropole et qui attirent de nombreux touristes également.

Par ailleurs, il pourrait être intéressant de travailler davantage sur le volet sociétal pour intégrer la notion de territoire accessible avec le label national « Destination Pour Tous ».

#### **Zones humides / Ressource en eau / Littoral**

Concernant les zones humides, sur le Bassin Versant Lez Mosson un Espace Minimum de Bon Fonctionnement a été déterminé pour certains cours d'eau. La cartographie de ces espaces a été intégrée au SAGE (qui s'impose aux documents d'urbanisme) afin de disposer de la même portée réglementaire (rapport de compatibilité) que le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et que le règlement du SAGE. Conformément au SDAGE, l'EPTB Lez conduit actuellement une étude afin de déterminer les Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau qui n'avaient pas encore été étudiés. Ces cartographies complémentaires devront être intégrées par révision du PLUi.

Concernant la ressource en eau, la majeure partie du territoire de la Métropole est classée en déficit quantitatif par arrêté préfectoral. Pour répondre à ses besoins en eau la Métropole a notamment recours à des ressources extérieures à son territoire (fleuve Rhône, fleuve Hérault lui-même en déficit). Dans un contexte de sécheresses régulières induisant chaque année des restrictions sur les usages, le PLUi pourrait intégrer un chapitre dédié aux économies d'eau et fixer de objectifs chiffrés de réduction des consommations. Un tel objectif serait conforme au SDAGE et aux SAGE.

Un des objectifs du PLUi est de favoriser l'infiltration de eaux. C'est une exigence du SDAGE auxquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles. Il serait souhaitable de préciser à quoi correspond "*les techniques alternatives permettant d'alimenter les nappes*" ? Les eaux de ruissellement peuvent être très fortement polluées, favoriser leurs injections dans des nappes afin de les réalimenter pourraient très nettement fragiliser la qualité des eaux souterraines.

En page 38 de l'évaluation environnementale, la source du Lez étant classée en mauvais état quantitatif par le SDAGE il conviendrait de préciser quelles sont les « marges de manœuvre existantes en matière de prélèvement. La ressource karstique Lez est en très forte tension du fait de son exploitation pour les besoins en eau potable. En conséquence le bassin versant du Lez est lui-même en déficit quantitatif et fait l'objet d'un PGRE.

En page 40 de l'évaluation environnementale, si les stations d'épurations sont globalement en capacité d'absorber les prévisions d'augmentation de la population après travaux d'amélioration pour certaines identifiées dans le PLUi, les réseaux d'assainissement, eux, présentent déjà des limites structurelles (temps sec et temps de pluie) provoquant des débordements d'eaux usées (avant traitement) et des pollutions chroniques des milieux récepteurs.

Tous les cours d'eau du territoire de la Métropole y compris le Lez subissent des étiages très sévères malgré les rejets actuels des eaux traitées des stations d'épurations. Cette situation confère aux cours d'eau, fleuves et lagunes situées à l'aval une grande vulnérabilité et l'impossibilité d'absorber des charges de pollutions supplémentaires. L'augmentation des rejets ne peut en aucun constituer une solution afin d'augmenter les débits d'étiages des cours d'eau. Cette solution serait en effet incompatible avec les objectifs réglementaires de bon état des masses d'eau.

Concernant la ressource en eau, en page 153 de l'évaluation environnementale, le descriptif ne précise pas l'impact de l'augmentation de la population et des besoins en eau potable sur la ressource source du Lez.

Le système Lez tel qu'il est décrit regroupe les eaux pompées dans la source du Lez et celles provenant du BRL sans plus de distinction. Conformément au SDAGE et au SAGE Lez, l'enjeu sur ce point est :

- de répondre aux enjeux de déficit actuel du bassin versant du Lez et des tensions que cela implique sur la ressource karstique en développant un programme d'économie d'eau et de substitution des prélèvements.
- de démontrer quantitativement que l'augmentation de la population n'aggraverait pas la situation actuelle.

Dans cette perspective il serait intéressant de décrire plus précisément l'origine des volumes distribués actuellement et en 2040. A cet effet le tableau de synthèse de l'adéquation des besoins futurs en ressources et équipements hors travaux pourrait détailler les besoins annuels 2020 et 2040 en détaillant ceux provenant des ressources présentes sur les territoires de la métropole et ceux provenant des ressources exogènes (Rhône et fleuve Hérault).

Enfin, de nombreux travaux sont annoncés (usines de potabilisation, interconnexions, etc..) afin de sécuriser l'adduction d'eau potable. Il serait intéressant de préciser la planification et les échéances de chacun de ces travaux.

En page 160 de l'évaluation environnementale, la désimperméabilisation est présentée dans une logique de "*compensation de l'imperméabilisation induite par le développement*". L'actuelle imperméabilisation du territoire engendre des problématiques identifiées et validées dans les documents cadre de prévention des risques d'inondation et d'actions en faveur de l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs des masses d'eau du territoire. Dans ce contexte l'application réglementaire de la désimperméabilisation au travers de la seule compensation, ne répondra pas aux enjeux actuels et encore moins futurs dans un contexte de réchauffement climatique et d'augmentation des événements extrêmes.

En page 165 de l'évaluation environnementale, l'analyse de la situation et des perspectives du PLUi dans un contexte de changement climatique, semble considérer uniquement les capacités de traitement des stations d'épuration sans prendre en compte les capacités des réseaux d'assainissement et leurs débordements en temps sec et temps de pluie. Dans la situation actuelle, sur le territoire de la Métropole, ces rejets par débordement impactent les milieux naturels récepteurs (directs ou indirects) fossés, zones humides, nappes souterraines, cours d'eau jusqu'aux lagunes et milieux marins. Les flux des charges polluantes empêchent l'atteinte des objectifs réglementaires de bon état de ces masses d'eau, contrarient potentiellement les usages récréatifs et économiques qui s'y exercent et restreignent l'effort des efforts entrepris par d'autres acteurs des bassins versants afin de réduire leurs propres flux de pollution (agriculteurs individuels, caves coopératives, assainissement autonome, etc..).

En page 170 du projet de règlement du PLUi, le paragraphe concernant les eaux pluviales impose des règles en matière d'imperméabilisation (l/m<sup>2</sup>) des sols selon des seuils moins ambitieux que ceux présents dans le Règlement du SAGE Thau-Ingril qui concerne une partie du territoire de la Métropole.

Concernant les risques littoraux, en page 343 de l'état initial de l'environnement, l'exposé mentionne la SRGITC à deux reprises, alors même qu'elle a été invalidée en justice. Le document y fait référence pour évoquer la typologie naturelle du trait de côte de Villeneuve-lès-Maguelone mais également pour évoquer les mesures de gestion recommandées. Il ne paraît donc pas opportun d'évoquer ce document dans une des pièces du PLUi.

L'état initial de l'environnement consacre tout un chapitre aux communes littorales, avec notamment un focus sur les fonds marins, cette analyse globale est appréciable.

Le risque de tsunami n'est pas mentionné dans la liste des risques et ce risque n'est pas analysé. Le littoral héraultais n'est pas exclu de ce risque.

Si le trait de côte est assez naturel au niveau de Villeneuve-lès-Maguelone, l'urbanisation arrive à proximité des étangs plus au Nord. Il semblerait judicieux que ce point soit analysé dans le PLUi.

Pour l'érosion du trait de côte, les zones impactées à 30 et 100 ans sont cartographiées. L'étude de 2023 élaborée par Save environnement est annexée. Et la cartographie 30 ans /100 ans intègre ces zonages. Il n'y donc pas de remarques particulières.

*Pour toute question relative à ces sujets, vous pouvez contacter le service eau, risques et littoral – Julie Bremond (04 67 67 77 97– jbremond@herault.fr).*

### **Annexe 3 : Observations portant sur la forme du dossier**

Les plans de zonage gagneraient en visibilité grâce à l'affichage des noms de commune, des cours d'eau et des axes viaires.

De plus, le carroyage défini pour les différents zonages ne permet pas de disposer du plan complet d'une commune sur une seule page, cela ne facilite pas la compréhension de ces documents. Des plans par commune pourraient utilement être ajoutés.