



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

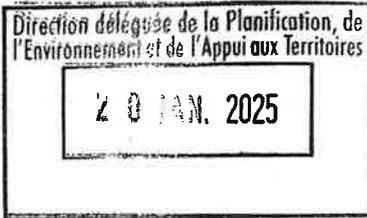
Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service territoire et urbanisme**

Affaire suivie par : STU  
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Montpellier, le 16 janvier 2025.

Le préfet de l'Hérault  
à  
Monsieur le président  
de Montpellier Méditerranée Métropole



Objet : Avis de synthèse des services de l'État relatif au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole

Pièce jointe : avis de l'UDAP du 20/12/2024 + avis RTE

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous transmets l'avis de synthèse des services de l'État relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), arrêté par délibération du conseil métropolitain du 8 octobre 2024, et notifié à mes services le 21 octobre 2024.

Le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole porte sur un territoire de 31 communes dont 3 (Pérois, Lattes et Villeneuve-Les-Maguelone) sont soumises aux dispositions de la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi littoral ».

La métropole, avec sa ville centre de Montpellier, compte 507 526 habitants et bénéficie d'une croissance démographique importante qui s'étend au-delà des limites de Montpellier Méditerranée Métropole. Un accroissement de population de l'ordre de 5 200 nouveaux habitants par an est attendu, soit un taux de croissance annuelle de + 0,99 %, pour ainsi atteindre une population de 562 200 habitants à l'horizon 2034. Le PLUi donne une place importante au renouvellement urbain, avec près de 84 % des besoins résidentiels (soit 47 310 logements sur un besoin identifié de 56 000 logements au total sur la période du PLUi) et 57 % des besoins économiques satisfaits dans l'enveloppe urbaine.

Le présent avis intègre les contributions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), du Secrétariat Général pour l'Administration du Ministère de l'Intérieur (SGAMI), du Centre Hospitalier Universitaire de Montpellier (CHU), et du Conservatoire du littoral.

L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), consultée par vos soins, fait l'objet d'une annexe spécifique. Il est joint in extenso au présent courrier.

L'arrêt du PLUi est l'aboutissement d'une démarche ambitieuse, engagée en 2015, de doter la métropole montpelliéraine d'un document d'urbanisme à l'échelle de son territoire, qui dispose déjà d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé le 18 novembre 2019. Le PLUi vient ainsi à la fois décliner localement la vision stratégique partagée des grandes orientations du SCoT et assurer une planification durable de l'aménagement du territoire métropolitain jusqu'en 2034.

Dans ce contexte, je souhaite saluer et souligner tout particulièrement l'important travail réalisé par vos équipes, en bonne relation et dans l'échange avec la DDTM, pour aboutir à ce projet arrêté du PLUi.

Les réunions d'échanges dans le cadre de l'association des Personnes Publiques Associées, notamment sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sur la consommation d'espaces et la définition des capacités de densification ainsi que sur le règlement écrit ont facilité l'appréhension des différentes pièces du PLUi.

Le territoire métropolitain est particulièrement dynamique et présente de nombreux enjeux, que le PLUi doit articuler et intégrer, notamment sur la croissance démographique et l'urbanisation, la réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et la gestion de l'étalement urbain, la cohésion sociale et l'amélioration du cadre de vie, la prise en compte des risques naturels, la transition énergétique et écologique, la protection de la biodiversité, la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau ainsi que le traitement des eaux usées, et le développement économique et l'attractivité du territoire.

L'analyse détaillée de l'ensemble des pièces me conduit à émettre un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté.

Mon avis est toutefois assorti de réserves qu'il vous appartient de lever, par les amendements et compléments nécessaires, avant l'approbation du PLUi.

Ainsi, j'attire tout particulièrement votre attention sur les points suivants :

- La prise en compte des risques naturels qui doit conduire, de manière générale, à exclure des zones U ou AU les zones non bâties en secteur à risques d'inondation ou de feu de forêt (zones rouges des Plans de Prévention des risques Inondation (PPRi) ou Feu de Forêt (PRIFF) ou concernées par des études) et présentant des tenements suffisants (cas du zoo du Lunaret en zone rouge du PPRIF). Dans les zones AU, ce point peut conduire à retravailler certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- La prise en compte de la Loi « littoral » et de ses dispositions, codifiées dans les articles L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme, qui imposent une constructibilité limitée dans certains secteurs des communes littorales, et auxquelles le règlement du projet de PLUi doit être compatible.
- L'atteinte de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » soulève plusieurs réserves :
  - La définition des besoins en foncier d'activités, estimés à 249 ha en extension urbaine dans le projet de PLUi en l'absence d'inventaire des zones économiques, manque de justification mettant directement en évidence une gestion économe du foncier.

- L'analyse des capacités de densification urbaine et de réduction de la consommation d'espaces qui, par les méthodes de calculs choisies et appliquées, sous-estime le potentiel de densification de l'armature urbaine. Ce point est particulièrement important, car il est un levier majeur pour limiter les extensions urbaines venant consommer les espaces naturels et agricoles.
- La cohérence du zonage, fixé dans le règlement graphique, avec le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 18 novembre 2019 sur plusieurs secteurs : il s'agit notamment de la retranscription des parcs et espaces de loisirs identifiés au niveau inter-communal.

Toutes les réserves de l'État sont détaillées et regroupées par thématiques ou pièces du PLUi dans l'annexe 1. Ces réserves doivent être levées à l'issue de l'enquête publique avant l'approbation du PLUi.

Par ailleurs, des recommandations, dont la prise en compte vous appartient, permettraient une amélioration sensible du document et sont détaillées en annexe 2.

Ces recommandations concernent notamment :

- la prise en compte du recul du trait de cote sur la commune de Villeneuve-les-Maguelone, première commune de l'Hérault à intégrer volontairement le dispositif prévu par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui doit faire l'objet d'approfondissement de méthode pour assurer la cohérence entre les différentes cartes locales en cours d'élaboration ;
- les ressources et des espaces naturels ;
- les mobilités ;
- l'habitat et le logement ;
- la production d'énergie renouvelables ;
- des secteurs particuliers (centre hospitalier, certaines OAP et STECAL...);
- les servitudes d'utilité publique.

Mes services, notamment la DDTM, se tiennent à votre disposition pour toute précision complémentaire sur cet avis et vous proposent d'échanger pour vous présenter dans le détail les remarques.

Le préfet,

  
**François-Xavier LAUCH**

## ANNEXE 1 : réserves

### I – L'amélioration de la prise en compte des risques naturels inondation et feu de forêt dans le PLUi

#### I – 1) Risque inondation

Les risques liés aux inondations ainsi que le principe de proscrire tout développement urbain dans les zones non bâties inondables sont correctement énoncés dans le PLUi.

Le PLUi affiche même l'objectif volontaire de prendre en compte des événements d'inondations exceptionnels allant au-delà des consignes nationales. Toutefois, la traduction réglementaire opérationnelle de ces objectifs n'apparaît pas clairement.

Ainsi, le PLUi, dans ses documents prescriptifs écrit et graphique, ne fait pas suffisamment apparaître :

- la connaissance du risque d'inondation disponible sur le territoire métropolitain (dont les PPRI approuvés) ;
- les règles d'urbanisme permettant de prévenir le risque d'inondation, hormis le socle de mesures relatives au ruissellement pluvial.

La remarque concerne principalement les communes ou les secteurs non couverts par un PPRI, ou ceux couverts par un PPRI qui a été majoré par une nouvelle connaissance du risque d'inondation :

- les communes de Baillargues et de Saint-Brès ne disposent pas de PPRI (études de référence dont dispose la DDTM : PAC de 2012 et étude hydraulique du PAPI Or) ;
- les communes pour lesquelles le PPRI a été majoré par une crue récente et/ou par une étude actualisée sont les suivantes :
  - crue de 2014 étudiée dans le cadre du PAPI Lez à Grabels et Juvignac ;
  - étude hydraulique du PAPI Or au Crès, à Jacou, à Vendargues... ;
  - AZI (en l'absence d'une étude de la crue exceptionnelle pour le cours d'eau dans le PPRI, le PAC ou le PAPI) à Pignan, Jacou, Murviel-les-Montpellier, Saint-Drézéry...

Ainsi, dans ces cas, il convient que le PLUi cartographie, pour la réglementer, la dernière connaissance du risque d'inondation disponible. Les règles d'urbanisme sont nécessaires aussi bien dans les zones AU de développement, bâties ou non, que dans les zones déjà urbanisées, parfois non bâties, U et dans les zones A et N.

Il s'agit notamment d'intégrer des règles strictes d'inconstructibilité dans les secteurs les plus exposés (aléa fort), ou dans les vastes secteurs non bâtis (quel que soit l'aléa).

Les prescriptions du PLUi relatives aux Espaces Minimums de Bon Fonctionnement des cours d'eau (EMBF) ainsi qu'aux Zones d'Expansion des Crues (ZEC) ne couvrent pas correctement l'ensemble de ces secteurs.

Concernant ces zones d'expansion des crues et d'espace minimum de bon fonctionnement, il conviendra de traiter leurs intersections éventuelles avec le Contournement Ouest de Montpellier, afin de s'assurer que le PLUi permette bien la réalisation de cette infrastructure métropolitaine structurante avant l'échéance de 2034.

Par ailleurs, certains cours d'eau ne disposent d'aucune étude. Selon les principes de prévention de l'État, il convient de prescrire une bande de recul de 20 m de part et d'autres de l'axe du cours d'eau (distance qui peut être adaptée sur la base d'une étude hydraulique de la crue centennale à l'échelle du sous-bassin). Le règlement du PLUi n'indique pas de recul. Ce point est à corriger ou à justifier.

La remarque ne concerne pas les communes de Montpellier et de Castelnau-le-Lez, qui ont fait l'objet d'un PAC récent du 22/11/2024 qui n'a ainsi pas pu être intégré dans le PLUi. Toutefois, dans l'attente des procédures de révisions des PPRI dont les règlements se substitueront au PAC après leurs approbations, il est demandé sur ces communes :

- que le PLUi renvoie vers le PAC et que son règlement mentionne les dispositions générales et les grands principes de prévention dans l'objectif de sécuriser les décisions futures d'application du droit de sols.
- la traduction à minima de la carte d'aléas du PAC (ou l'enveloppe inondable du PAC) avec une carte de risque annexée au zonage, dans un souci d'information et afin de préserver les secteurs non bâtis les plus vastes.

Il n'est pas attendu du PLUi, pour ces communes, qu'il délimite de manière exhaustive les zones inondables non bâties à préserver, mais seulement celles qui sont les plus importantes et évidentes :

**Sur Castelnau-le-Lez**, au moins 4 secteurs non bâtis au sein de la zone U qui sont inondables dans le PAC sont à identifier (bassins d'écroulement : chemin du champ Juvénal, bassin du Devois, bassins de la Lironde ; et plaine sportive).

**Sur Montpellier**, plusieurs vastes secteurs de la zone U, en quasi-totalité inondables au PAC sont à identifier (Parking Mosson, marché aux plantes, bassins au droit de l'avenue Pablo Neruda, Parc Montcalm et bassin Hôpital la Colombière (également en zone rouge PPRI) et bassin avenue Patrick Geddes). Les OAP « Liberté Chaptal » (n°37) et « Quartier de l'Union » (n°33) ne mentionnent pas clairement le PAC et les contraintes de ruissellement et d'inondation.

De la même manière, la mention du PAC doit être portée pour les zones AU qui sont localement impactée par un aléa, a fortiori s'il relève du réseau structurant.

De manière plus ciblée et en illustration des remarques précédentes, sont détaillés ci-dessous les secteurs qui appellent des remarques particulières :

- **Baillargues**

La zone AU0-1 « Champ Moulygous » est impactée localement par le PAC de 2012.

Par ailleurs, les cartes font apparaître un vaste secteur non bâti de la zone U (le lac et ses abords, le bassin d'écrêtement, les terrains de sport) qui est impacté localement par le PAC de 2012 ainsi que par l'étude hydraulique du PAPI Or de 2016 relatifs à l'Aygues Vive et au Bérange.

- **Clapiers**

La zone 3AU « Castelet » est impactée localement, dans sa partie Sud, par le PPRI.

- **Jacou**

Le secteur de la plaine sportive, zoné U dans le PLUi (secteur aujourd'hui en N dans le PLU communal de Jacou), est impacté par la zone rouge du PPRI.

La zone 13AU « groupe scolaire », concernée au Nord par l'AZI a fait l'objet d'une étude hydraulique complémentaire de la crue centennale et de la crue exceptionnelle pouvant se substituer à l'AZI pour l'aléa résiduel. La zone fait l'objet d'une OAP qu'il convient de compléter par la mention de cette étude et la cartographie de la zone inondable et des mesures préventives adaptées.

- **Lattes**

Les zones 14 AU « Petit Tinal » et 15AU « Saporta » sont impactées localement par la zone rouge du PPRI.

Le secteur du petit Tinal fait l'objet d'une OAP (n°15) qui mentionne que « l'opération développée sur le site devra aussi tenir compte du risque inondation lié au ruissellement des eaux pluviales et au débordement du cours d'eau du Rieucoulon ». Cette mention n'est pas suffisamment précise pour rappeler la contrainte du PPRI.

Le secteur de Saporta fait l'objet d'une OAP (n°16) qui mentionne que « concernant les risques d'inondation, le site est implanté à l'extérieur des zones inondables des cours d'eau du Lantissargues et du Rondelet. De plus, les débordements liés à la présence du fossé du chemin de Saint-Pierre sont intégrés dans la présente OAP en espaces végétalisés inconstructibles ». Cette mention n'est pas suffisante et n'évoque pas le PPRI, par ailleurs majoré au regard de l'étude de ruissellement du CEREMA (secteur en limite d'étude).

- **Montferrier-sur-Lez**

La zone 20AU « Plaine de Baillarguet » est impactée localement par la zone rouge du PPRI.

- **Murviel-lès-Montpellier**

La zone AU0-21 « La Matelle Sud » est impactée par l'atlas des zones inondables pour le ruisseau du Vertoublanc.

- **Pérols**

La zone 16AU « Ode à la mer » est impactée par la zone rouge du PPRI ainsi que par l'atlas des zones inondables.

- **Pignan**

Certains secteurs de la zone 32AU « Multi-sites Costes Pignarel » sont concernés localement par l'atlas des zones inondables. Par ailleurs un vaste secteur non bâti à l'entrée Est du village de Pignan (au droit de la parcelle BO 573) est impacté par l'atlas des zones inondables. Ce secteur est situé dans le lit majeur d'un affluent non étudié dans sa partie amont.

- **Prades-le-Lez**

Le secteur non bâti, zoné U dans le PLUi (N dans le PLU communal actuel de Prades-le-Lez) de la plaine sportive, au Nord-ouest, du village est concerné par une zone rouge du PPRI.

- **Restinclières**

La plaine des sports, non bâtie, est inscrite en zone U du PLUi et en zone rouge du PPRI.

- **Saint-Drézéry**

Les zones AU0-25 « Cave coopérative », 34AUa et 34AUb « Multi-sites » sont impactées par l'AZI.

- **Vendargues**

Les zones 44AU « Meyrargues » et AU0-32 « Lou Horts » sont concernées par des zones rouges du PPRI qui a été majoré par l'étude PAPI Or.

L'OAP « Meyrargues » (n°52) n'apporte pas d'éléments suffisants sur l'étude PAPI qui majore le PPRI ainsi que sur les principes à appliquer.

La zone 48 AU « Campus U » est traversée par un petit cours d'eau au droit duquel il conviendrait d'appliquer une règle de recul.

Cette zone fait l'objet d'une OAP (n°54) qui n'est pas suffisamment précise sur les études de référence à prendre en compte et sur les principes à appliquer.

**Sur l'ensemble de ces secteurs, dont la liste n'est pas exhaustive, il est demandé que le PLUi identifie et traduise la bonne prise en compte du risque d'inondation, notamment par des mesures d'inconstructibilité.**

Lorsque l'AZI est la seule connaissance disponible sur un cours d'eau, il convient de rendre le lit majeur inconstructible. Mais si l'AZI majore l'enveloppe inondable par la crue centennale, en l'absence d'étude de la crue exceptionnelle, il est recommandé d'appliquer des mesures de prévention limitées (aléa résiduel) : rehaussement des planchers 30 cm au-dessus du terrain naturel, interdiction des remblais et des établissements vulnérables et stratégiques.

## **1 – 2) Risque de feu de forêt**

Les risques liés aux feux de forêt sont bien mentionnés dans les différents tomes du rapport de présentation mais ne trouvent pas systématiquement de traduction réglementaire dans le PLUi.

Le résumé non technique confirme, en pages 26 et 27, que le règlement ne mentionne pas le risque feu de forêt, et qu'aucune mention des PPRIF n'est faite. Même si les PPRIF sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent directement aux autorisations d'urbanisme annexées au PLUi, le règlement pourrait explicitement les mentionner ainsi que la notice d'urbanisme, publiée en 2022 relative au porter à connaissance (PAC) de l'aléa feu de forêt départemental.

Dans le rapport de présentation, le risque feu de forêt n'est pas suffisamment mis en perspective des choix de développement urbain qui doivent s'appuyer sur les dispositions du PAC de 2022.

Ainsi, le PLUi n'établit pas clairement l'obligation de définir les zones de développement urbain en

dehors de toute zone d'aléa et que toute extension concernée par un aléa feu de forêt doit être justifiée par l'absence de possibilité de développement alternative.

Par exception au principe d'inconstructibilité en aléa fort et très fort du PAC, une étude de risque doit être réalisée pour les zones à urbaniser soumises à cet aléa. En l'absence de cette étude, la zone doit être fermée et son ouverture conditionnée à la justification de l'absence de localisation alternative et à la production de l'étude de risque.

L'analyse du PLUi montre que, pour certaines zones AU, ces études n'ont pas été fournies ou que les études fournies ne présentent pas toutes les garanties attendues. Ces zones à urbaniser doivent être fermées et le règlement devra mentionner explicitement que leur ouverture est conditionnée aux résultats des études de risques ou d'aléa.

Les zones AU concernées par un zonage A (zone rouge) du PPRIF doivent être supprimées. En application de ce principe, les zones non bâties qui apparaissent en zone U avec un zonage A du PPRIF doivent être également supprimées.

À titre d'illustration territorialisée des remarques précédentes, sont détaillés ci-dessous les secteurs, liste non exhaustive, qui appellent des remarques particulières :

- **Grabels**

Le périmètre Nord de l'OAP (n°9 – Commune de la Valsière) est contigu à la zone A (zone rouge) du PPRIF. Dans ce contexte, un recul de 50 m doit être appliqué pour les nouvelles constructions. Une bande inconstructible est bien indiquée dans l'OAP mais cette disposition n'apparaît pas dans les règlements écrit (zone 9AU, correspondant à ce secteur) et graphique. Le règlement ne renvoie pas non plus explicitement au PPRIF.

L'aménagement et l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Gimel (OAP n°12 – Gimel) sont conditionnés à la réalisation d'une étude de risque. Cette dernière a été réalisée mais n'est pas encore satisfaisante et a fait l'objet d'un courrier en ce sens à la commune en octobre 2024.

De la même manière, sur le secteur Euromédecine (OAP n°13 – Euromédecine II), il convient de réaliser une étude de risque. Aucune étude n'a été reçue à ce jour en DDTM et cette absence compromet l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation et ainsi la zone 12AU afférente.

Dans ce secteur, les parcelles AV211 et AV227 (parcelles situées au droit du giratoire du Salinier – Route métropolitaine 127), support notamment d'une déchetterie et d'une programmation en mixité fonctionnelle (économie, commerce, hébergements, services) doivent être plus particulièrement étudiées vis-à-vis de l'aléa feu de forêt.

- **Montpellier**

Le projet de parc Henri Lagattu se situe dans un secteur soumis à un aléa feu de forêt exceptionnel. L'OAP n°26 (Parc Henri Lagattu) prévoit surtout des aménagements paysagers mais aussi des bâtiments nécessaires aux activités avec une surface de plancher d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, dont la comptabilité avec le niveau d'aléa feu de forêt n'est pas établie. Une étude d'aléa paraît a minima nécessaire pour permettre le classement en zone AU de ce secteur. S'agissant de la création d'un espace vert, le maintien d'un classement en zone AU pose la question de la pérennité du caractère naturel affecté à ce vaste secteur.

- **Montferrier-sur-Lez**

Le STECAL n°7 (Extension du funérarium) est situé, en zone naturelle, sur la commune de Montferrier-sur-Lez et fait l'objet d'un sous-secteur Ns2.

Le projet consiste en l'agrandissement de la chambre funéraire existante, la création d'un nouveau salon sur une surface d'environ 180 m<sup>2</sup> ainsi que de nouveaux sanitaires. Le secteur est concerné par un aléa feu de forêt exceptionnel au sein d'un boisement. Dans ce contexte, les aménagements prévus conduiraient à une augmentation de la vulnérabilité, ce que le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt ne permet pas. Il n'est, par ailleurs, pas garanti qu'une étude d'aléa puisse permettre une requalification compatible avec les aménagements prévus.

- **Saint-Génies-des-Mourgues**

Le projet des Arènes, à l'entrée Ouest du village, fait l'objet d'une OAP (OAP n°44 « Les arènes »). La zone est classée en AU (zones 35 AU et 36 AU). Le secteur est concerné par un aléa feu de forêt fort et il convient, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation, de réaliser une étude de risque, qui n'a pas été fournie, à ce jour.

**Ainsi, il est demandé :**

**– des justifications sur la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLUi et sur sa traduction réglementaire et opérationnelle en intégrant la problématique de la ressource en eau mobilisable par les services de lutte contre l'incendie ;**

**– la fermeture des zones à urbaniser suivantes, si les études de risque ne sont pas fournies ou complétées :**

- **11AU, 12AUa et 12AUB – Commune de Grabels ;**
- **22AUa – Commune de Montpellier ;**
- **35AU – Commune de Saint-Génies-des-Mourgues.**

**Pour les mêmes raisons, le STECAL NS2 sur la Commune de Montferrier-sur-Lez doit être supprimé.**

**– la mention explicite, dans le règlement des zones à urbaniser fermées concernées par un aléa feu de forêt, de la conditionnalité de leur ouverture aux conclusions de l'étude de risque et, le cas échéant aux dispositions du PPRIF. C'est le cas des zones à urbaniser suivantes :**

- **AU0-9 – Commune de Clapiers ;**
- **AU0-18 Commune de Montpellier ;**
- **AU0-21 Commune de Saint-Georges-d'Orques.**

**– la suppression de l'extension de la zone UD4-1 située dans le zoo du Lunaret.**

Le secteur de l'entrée du zoo du Lunaret est zonée UD4-1 dans le règlement graphique. S'agissant d'un secteur situé en zone A du PPRIF (zone rouge), il convient de corriger le zonage. Pour rappel, ce secteur apparaît en espace de parc et d'espace de loisir support de biodiversité dans le SCoT et en zone naturelle dans le PLU communal actuel de Montpellier.

Le zonage ainsi que le règlement écrit de la zone UD4-1, qui permet certains aménagements et constructions, ne répondent pas aux dispositions du PPRIF. Les aménagements dans le zoo doivent être réduits aux stricts besoins d'exploitation et de gestion à surface et personnel constants.

Enfin, dans le contexte actuel, la question de la ressource en eau mobilisable par les services de secours se pose dans certains secteurs du territoire de la métropole. Pour autant, au-delà du constat porté dans l'évaluation environnementale d'une marge de manœuvre faible dans les capacités d'alimentation en eau, notamment sur les secteurs « piémonts et garrigues », le PLUi n'apporte pas de réponse opérationnelle.

## **II – Une mise en compatibilité complète du règlement du PLUi avec les dispositions de la Loi « Littoral »**

Les communes de Pérols, Lattes et Villeneuve-lès-Maguelonne sont soumises aux dispositions de la loi littoral. Le SCOT de la métropole localise les différents espaces littoraux : espaces remarquables, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage et les agglomérations.

Le PLUi identifie dans les zones agricole (A) et naturelle (N) des sous-secteurs spécifiques :

Agricole :

- Al correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants
- Alt : secteur agricole caractérisé par la présence d'une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée
  - Alcoup : secteur constitutif de coupure d'urbanisation
  - Alrem : secteur constitutif d'espaces remarquables

Naturel :

- NI correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants
- Nlt : secteur naturel caractérisé par la présence d'une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée
- Nlcoup constitutif des coupures d'urbanisation
- Nlrem constitutif d'espaces remarquables
- Nlrv affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique.

## II – 1) Sur les changements de destination

Le règlement d'urbanisme des zones agricoles et naturelles autorise largement le changement de destination des constructions repérées sur les cartes de zonage. En effet, le changement de destination de ces constructions est possible quelle que soit leur destination future, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques.

**Il devra être précisé que les changements de destination font l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.**

Il est en amont à relever que l'article L.121-10 du code de l'urbanisme issu de la loi ELAN précise explicitement que le changement de destination des bâtiments agricoles est interdit. Afin d'éviter tout détournement de cette dérogation, il n'y a pas lieu de distinguer les constructions édifiées avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN de celles autorisées en vertu des nouvelles dispositions de l'article L.121-10 (cf. QE n°13 680 de Mme Agnès Canayer publiée au JO du Sénat du 18/06/20).

Par réponse ministérielle, il a été précisé que le changement de destination pouvait être autorisé pour les bâtiments agricoles construits antérieurement au 15 juin 1943, date de la création du permis de construire, et si l'état d'abandon de la construction à vocation agricole est caractérisé. **De fait, dans les dispositions relatives au caractère de la zone, ces dispositions devront être précisées.**

Le PLUi identifie un nombre important de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes littorales :

- en zone naturelle, 23 sur 25 changements de destination sont situés sur les communes littorales ;
- en zone agricole, 41 sur 146 changements de destination sont situés sur ces communes littorales.

Il est à rappeler que les communes littorales présentent une sensibilité environnementale majeure tant en termes de biodiversité que de qualité des eaux. Le projet de PLUi n'apporte aucune justification sur ces changements de destination.

Aussi il est demandé d'apporter la justification dans le rapport de présentation des critères suivants pour chaque bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination : destination de la construction et, si elle est agricole, des précisions sur l'abandon de la vocation agricole et sur la date de construction du bâtiment qui doit être antérieure à 1943. Les destinations actuelle et future devront aussi être mentionnées pour chaque bâti sur les communes littorales, mais également sur l'ensemble du territoire du PLUi.

En outre, j'attire l'attention sur le fait que, bien que la réglementation n'impose pas de définir la destination future dans le cadre d'un changement de destination, il apparaît nécessaire de s'interroger sur les conditions techniques (réseaux eau potable, assainissement, électricité, accès et usages en lien avec l'activité agricole) liées à ce changement de destination.

De plus, si le règlement d'urbanisme du PLUi précise que le changement de destination ne doit pas compromettre la qualité paysagère ou l'activité agricole, il n'apporte aucune précision sur l'impact éventuel du projet sur l'environnement en termes de fréquentation, d'accessibilité sur des territoires littoraux particulièrement riches au niveau biodiversité.

**Il est donc demandé que soient précisées, sur la base d'un diagnostic pour chaque bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination, les destinations potentielles en lien avec la localisation des bâtis, et en prenant en compte la sensibilité environnementale du site. En l'absence de ces éléments, il est demandé la suppression des changements de destination autorisés par le PLUi.**

De plus, si la construction sur laquelle est envisagée le changement de destination est antérieure à 1943, il conviendra de s'assurer que ce bâti ne puisse pas être mobilisé à des fins agricoles.

Par ailleurs, le changement de destination dans la bande non urbanisée des 100 mètres ne peut être autorisé (cf. jurisprudences constantes) sauf dans le cadre de l'exception relative aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (Conseil d'État du 8 octobre 2008 n°293 469 (commune de l'Île d'Aix). Au moins une construction au sein de la bande des 100 mètres a été identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la commune de Villeneuve-les-Maguelone, **il conviendra de supprimer ce changement sauf à préciser que la destination répond à une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

Enfin, dans les espaces remarquables, six changements de destinations sont opérés. Dans ces espaces, seuls peuvent être admis les changements de destinations qui rentrent dans les aménagements légers fixés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. **Il est donc demandé de préciser la nouvelle destination.**

## **II – 2) Sur la bande des 100 mètres**

La bande non urbanisée de 100 mètres ne fait pas l'objet d'un sous secteur spécifique et n'est pas identifiée sur les documents graphiques. De plus, le règlement d'urbanisme dans les zones agricoles et naturelles n'apporte aucune disposition sur cet espace littoral. Même si le cadre législatif et réglementaire n'impose pas de définir un zonage spécifique relatif à la bande non urbanisée des 100 mètres, il apparaît nécessaire a minima d'indiquer cette bande sur les plans de zonage afin de prendre en compte sa spécificité et de s'assurer de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme qui définit strictement les installations et constructions autorisées dans le règlement d'urbanisme.

**Le règlement d'urbanisme des zones concernées N et A devra donc être complété en ce sens.**

Il est à rappeler que l'article L.121-19 du code de l'urbanisme précise que la largeur de la bande littorale peut être portée à plus de 100 mètres lorsque des motifs liés à l'érosion du trait de côte le justifient. La commune de Villeneuve-lès-Maguelonne a intégré le premier décret liste recul du trait de côte. Le plan de zonage fait figurer les secteurs concernés par le recul du trait de côte à horizon 30 ans et 100 ans. Aussi, la bande littorale devra être portée à une distance de plus de 100 mètres pour cette commune pour tenir compte du phénomène d'érosion et ce en cohérence avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT (page 112) qui recommande de porter au-delà de 100 mètres lorsque des motifs de sensibilité des milieux le justifient.

## **II – 3) Sur la constructibilité au sein de la zone agricole AI, Alt et Alcoup, NI, Nlt et Nlcoup**

Dans l'ensemble de la zone en communes littorales sont autorisées des constructions et installations. S'agissant des constructions et installations et ouvrages nécessaires aux services publics ainsi que les travaux et aménagements et installations légères il conviendra de préciser que ces diverses installations travaux et constructions sont possibles sous réserve des dispositions applicables de la loi littoral et des différents espaces littoraux dans lesquels elles se situent. Les constructions et ce plus particulièrement au sein des coupures d'urbanisation doivent être proscrites et ce même si le règlement d'urbanisme impose leur réalisation en continuité des agglomérations.

### **Sur la constructibilité agricole au sein de la zone agricole AI, Alt, Alcoup**

Dans sa rédaction, le règlement d'urbanisme devra être modifié pour prendre en compte l'article L.121-10 du code de l'urbanisme qui précise explicitement que seules les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles sont autorisées. Le règlement d'urbanisme des zones agricole et naturelle mentionne la notion de constructions nécessaires à l'exploitation agricole, or la possibilité d'implanter des constructions agricoles au sein des communes littorales est définie par un régime dérogatoire strict.

En zones AI et Alt, le règlement d'urbanisme autorise ainsi les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole si elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou si elles sont en discontinuité au titre de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme précise que seules les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative de l'État. Le législateur a ainsi tenu à limiter strictement la dérogation et n'autorise pas la réalisation de constructions nécessaires au stockage et l'entretien de matériel agricole par les coopératives agricoles ou les locaux de vente transformation et conditionnement des produits de l'exploitation.

**Aussi les possibilités du règlement d'urbanisme au sein de la zone AI et Alt permettant d'autoriser ces constructions de type CUMA devront être supprimées.**

En zone Alcoup, le règlement d'urbanisme autorise la possibilité de réaliser des tunnels et des serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de conditions cumulatives dont ne pas compromettre le caractère de coupure d'urbanisation à l'échelle de la zone et présenter un caractère réversible.

Les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT et le PLUi n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions qui seraient de nature à remettre en cause ces espaces.

Le DOO du SCOT en page 109 liste exhaustivement les possibilités de construction au sein des coupures d'urbanisation et les limite aux seules adaptations, réfection et extensions limitées des constructions nécessaires à l'activité agricole, sans permettre les nouvelles constructions ou serres.

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme permet la possibilité d'implanter des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles en dehors des espaces proches du rivage à l'exception de celles nécessaires aux cultures marines par dérogation aux seules dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, soit au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomération existants.

Aussi, l'article L.121-10 ne permet pas de déroger à la préservation des coupures d'urbanisation définie à l'article L.121-22 du code de l'urbanisme. La réalisation de serres ou tunnels réversibles ou non est assimilée à une extension de l'urbanisation.

**Aussi il est demandé dans la zone Alcoup de supprimer toute possibilité de constructions nécessaires à l'activité agricole y compris pour celles en continuité des agglomérations.**

#### Sur la constructibilité au sein de la zone NI et ses sous secteurs

Le règlement d'urbanisme de la zone NI autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. Ces dispositions devront être modifiées en autorisant les seules constructions et installations nécessaires aux activités forestières pour répondre aux dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

Seront également modifiées les dispositions autorisant au sein des zones NI, NI1 et NIcoup l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole par « nécessaires aux activités agricoles » en application de l'article mentionné ci-dessus.

#### Sur le zonage graphique

Toute la frange Est de l'urbanisation de l'agglomération de Lattes fait l'objet d'une bande classée en zone Alt qui permet la réalisation de constructions agricoles (Coopérative d'utilisation des Matériels Agricoles (CUMA) non autorisée sur les communes littorales, serres de plus de 2 000 m<sup>2</sup>...). **Sur ce secteur, compte tenu de la présence d'une coupure d'urbanisation au SCOT, cette zone Alt doit être supprimée et reclassée en Alcoup.** Cette coupure d'urbanisation est extrêmement étroite, il convient de garantir sa pérennité afin d'éviter toute conurbation entre Lattes et les coteaux de la Lironde et ce en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Dans cette même coupure d'urbanisation, un petit secteur (contigu à la zone 16AU « Ode à la mer » dans sa partie Sud) a été classé en zone urbaine UC5 sur la commune de Lattes, avec la possibilité de réaliser de nouvelles constructions. Ce secteur ne peut être considéré actuellement comme agglomération car ne présente pas un nombre de constructions et une densité significatifs. Par ailleurs, le SCoT n'identifie pas ce secteur comme agglomération. Aussi il est nécessaire dans l'attente de la réalisation des aménagements au nord d'opter pour un zonage ne permettant pas la réalisation de nouvelles constructions.

#### II – 4) Les hameaux et secteurs déjà urbanisés (au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme)

Le PLUi identifie des hameaux qui se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse, notamment par le nombre et la densité de constructions.

Sur ces hameaux qui se situent à l'extérieur de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage, le règlement d'urbanisme autorise la possibilité d'autoriser de nouvelles constructions à des fins exclusives de logements, d'hébergement ou de services publics sans augmentation du périmètre bâti existant. Ces dispositions s'assimilent à ceux des secteurs déjà urbanisés, possibilité qui a été introduite par la loi ELAN de novembre 2018.

Il convient donc dans le rapport de présentation et dans le règlement d'urbanisme de préciser si ces secteurs appelés « hameaux » relèvent des possibilités introduites par la loi ELAN et sont des secteurs déjà urbanisés.

Il est à rappeler que les hameaux au titre de la loi littoral ne peuvent faire l'objet au sein de leur périmètre de constructions nouvelles.

**Par ailleurs, il apparaît nécessaire de délimiter graphiquement ces secteurs au plus près des bâtis existants pour répondre aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.**

### **III – Une meilleure justification de l'inscription du PLUi dans la trajectoire « zéro artificialisation nette »**

#### **III – 1) L'évaluation des besoins en foncier économique**

Le tome 1 du rapport de présentation (diagnostic territorial) met en lumière un déséquilibre entre les économies présente ou résidentielle et productive sur le territoire métropolitain. En effet, la croissance démographique de la métropole entraîne un développement de l'économie des services et des fonctions collectives au détriment de l'économie productive, pourtant fortement génératrice d'emploi, qui reste peu développée.

L'évaluation des besoins en foncier économique est établie dans le diagnostic territorial dans une fourchette allant de 214,5 ha à 227,5 ha à l'horizon du PLUi, ces chiffres ne correspondant qu'aux besoins endogènes, les besoins exogènes restant beaucoup plus difficiles à estimer. Même si le contexte et le tissu économique métropolitain sont détaillés, notamment le déséquilibre entre l'économie résidentielle et l'économie productive qui doit bénéficier d'une offre foncière renforcée, les modalités de calcul permettant de déboucher sur ces estimations ne sont pas décrites. De plus, il est fait référence au Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) sans que ce document ne soit a priori consultable par le public et dont il n'est pas précisé s'il est actualisé.

Dans le tome 3 du rapport de présentation (justification des choix), il est indiqué des besoins en activités de 242 ha, en surface cessible, sans que la différence avec les chiffres du diagnostic soit expliquée (prise en compte des besoins exogènes ?). Sur ce besoin total le rapport précise que 140 ha cessibles seront produits en tissu urbain par densification ou mutation. Enfin il est indiqué que 249 ha de zones d'urbanisation future dédiées aux activités économiques et de bureaux permettront la production de 106 ha en surface cessible.

Ces données, dont notamment le calcul entre surface cessible et surface en extension urbaine, ne sont pas compréhensibles ni suffisamment justifiées.

**Il est demandé des justifications sur l'évaluation des besoins en foncier économique et des précisions sur les modalités de calcul et les hypothèses permettant d'estimer les surfaces cessibles nécessaires.**

### **III – 2) L'analyse des capacités de densification urbaine**

Le SCoT de 2019, qui définit les enveloppes urbaines du territoire de la métropole, identifie 11 990 ha d'urbanisation existante et engagée. Le PLUi étudie les capacités de densification au sein de cette enveloppe urbaine sur les fonciers zonés U et AU (avec programmation de la livraison entre 2021 et fin 2033) et sur les différentes zones « mixtes » ou « économiques ».

Dans les modalités d'analyse des capacités de densification, il est considéré que les constructions dédiées aux équipements publics ou d'intérêt collectif n'ont pas vocation à muter sur la période du PLUi. Des cas récents de mutation d'équipements publics ayant été constatés (groupe scolaire, terrain de sport,...), cette conjecture doit être revue.

Par ailleurs, certaines hypothèses, prises dans l'analyse, conduisent à une sous-estimation du potentiel de densification. :

- Dans les tissus mixtes, les surélévations du bâti ne sont pas analysés considérant qu'elles ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires au niveau de l'habitat individuel et qu'elles ne sont pas réalistes à l'horizon du PLUi dans le collectif. Dans le collectif, la densification par division du foncier n'est pas prise en compte car elle est jugée peu réaliste et trop complexe. Ces analyses, notamment dans l'habitat collectif, occultent une partie du potentiel de densification.
- Dans les tissus économiques, l'analyse prend uniquement en considération les constructions nouvelles en dents creuses et les extensions du bâti existant comme potentiel de densification. Les opérations de surélévation et de démolition / reconstruction n'ont pas été analysées considérant les contraintes structurelles des constructions et le faible taux de vacance. Cette analyse, sans justification complémentaire, minore le potentiel de densification des fonciers économiques qui s'élève à 140 ha cessibles.

Le PLUi n'affiche pas de carte présentant, de manière chiffrée et localisée, les capacités de densification sur le territoire métropolitain. L'absence d'un affichage plus clair des capacités de densification rendra difficile le suivi de la densification des secteurs identifiés dans l'étude.

**Il est demandé des justifications sur la méthode de calcul des capacités de densification, au regard des points évoqués précédemment, ainsi que sur les modalités d'information et d'affichage des résultats vis-à-vis du suivi à mettre en place.**

#### **IV – La mise en cohérence de certains zonages du règlement graphique avec le SCOT**

Le zonage de certains aménagements manque de cohérence. C'est notamment le cas :

- des campings qui peuvent, sans rappel du SCoT et sans justification particulière sur leur statut et leur conformité, apparaître en zone U, A ou N (l'Oasis, l'Eden et le Camarguais sur la commune de Lattes sont zonés Nlrem, l'Arnel sur la commune de Villeneuve-Les-Maguelone est zoné NL, le lac des rêves sur la commune de Pérols est zoné NLremL ; l'Estanel et le Parc sur la commune de Lattes sont zonés NL, le Floréal sur la commune de Lattes est zoné AL, le plein air des Chênes sur la commune de Clapiers est zoné en UD6-4 et Fondespierre sur la commune de Castries est zoné N).
- des parcs et espaces de loisirs, qui sont identifiés dans le SCoT mais pas nécessairement retranscrits, en tant que tels, dans le règlement du PLUi : le parc Montcalm dont la nature de parc public est portée seulement par l'emplacement réservé ; l'entrée du zoo du Lunaret et le secteur de Grammont sur la commune de Montpellier ; le parc du château sur la commune de Pignan seulement zoné en UD 4-2, qui autorise notamment les constructions à destination d'hébergement et d'artisanat et commerce de détail.

**Il est donc demandé des justifications sur ces choix de classement ainsi que des précisions sur les flux ces différents zonages (A, N, AU et U) entre les PLU communaux et le PLUi.**

De manière plus générale, le PLUi ne donne pas d'informations (chiffrées ou cartographiques) sur les flux entre les différents zonages prévus par son règlement et les zonages des PLU actuels.

#### **V – Réserves relatives à certaines zones, Orientations d'aménagement et de programmation et certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article L.151-13 du code de l'urbanisme)**

Le règlement autorise, dans les zones A et N et sous conditions, les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie. Cette disposition reste à éclairer au regard du code de l'urbanisme et plus particulièrement de la nomenclature des destinations et sous-destinations. Il conviendra ainsi de préciser les destinations ou sous-destinations auxquelles ces aménagements correspondent.

**La zone AU0-4 située au niveau du golf de Baillargues n'est pas positionnée dans l'enveloppe urbaine fixée dans le SCoT et ne fait pas non plus l'objet d'une extension d'urbanisation programmée par ce document. Ainsi, il est demandé de supprimer cette zone.**

#### **OAP 17 – Lattes – Pérols – Ode à la mer**

La transcription graphique de l'analyse des continuités écologiques, portée dans l'OAP, fait peu apparaître l'aspect restauration hydraulique, notamment vis-à-vis du marais de l'Estanel. Les continuités écologiques de l'OAP sont seulement figurées en trame verte et n'évoquent pas la trame bleue. Ce point devra être repris.

Le secteur du Fenouillet Nord apparaît en dominante résidentielle sur le schéma de l'OAP alors que la partie littérale de l'OAP mentionne du tertiaire. Il convient d'ajuster et de mettre en cohérence les parties littérale et schématique de l'OAP. Ceci est à mettre en lien avec le dossier lauréat dans le cadre du plan de transformation des zones commerciales dégradées, dans lequel ce secteur est indiqué comme mixte entre logements et commerces en rez-de-chaussée (2 500 m<sup>2</sup> de commerces).

Le périmètre de l'OAP porte enfin sur de vastes espaces classés en zone Alt et Alcoup. Les principes d'aménagement sur ces espaces agricoles dont plus particulièrement ceux en coupure d'urbanisation devront être précisés afin de s'assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les dispositions de la loi littoral. À ce stade et même si l'OAP est analysée en compatibilité et le règlement d'urbanisme des zones agricoles en conformité, il convient de préciser les aménagements réalisés sur ces secteurs particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental. La coupure d'urbanisation entre les coteaux de la Lironde et Lattes est particulièrement étroite et il convient de s'assurer de sa pérennité.

### **OAP 32 – Montpellier – Grammont Sud**

Ce secteur bénéficie d'une OAP qui intègre les principales contraintes du secteur : recul de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute ainsi que la servitude d'envol de l'aéroport. Toutefois, il conviendrait que ces contraintes soient mentionnées explicitement dans le règlement d'urbanisme de la zone 28 AU à savoir :

– recul des constructions à 100 mètres de l'axe de l'autoroute : la planche graphique B ne précise pas ce recul sauf à produire une étude dite amendement Dupont, qui n'est pas à ce stade communiquée.

– hauteur des constructions : la hauteur maximale est fixée sur la planche de zonage B à R+5. Compte tenu de la topographie du site qui culmine à environ 50 mètres NGF et de la servitude liée à l'aéroport une côte maximale NGF aurait été plus pertinente et doit être mentionnée sur le règlement graphique. Sur ce secteur est prévu le centre d'exploitation et de maintenance des tramways qui nécessitera des volumes et hauteurs importants et qui devra intégrer ces contraintes.

### **OAP 38 – Montpellier - Marconi**

Le secteur de Marconi abrite des locaux de bureaux occupés par les services de l'État et du conseil départemental, notamment la maison de la sécurité routière et le CEREMA. Même s'il s'agit de perspectives de renouvellement urbain, l'opération impliquerait le départ et la relocalisation des activités présentes et doit faire l'objet d'un traitement spécifique en associant les services de l'État et du département concernés. À ce stade cette OAP sur la zone au nord de la rue Marconi appelle des réserves compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus.

Il est ainsi demandé, dans l'attente de discussions futures, de retirer du périmètre de l'OAP les bâtiments relevant de la gestion de l'État, qui n'ont pas vocation à être démantelés à court terme.

### **OAP 52 – Vendargues – Meyrargues**

Sur ce secteur présentant actuellement un trafic journalier de 19 000 véhicules *jour* dont 2000 poids lourds, il est impératif de ne pas créer de congestions supplémentaires avec l'arrivée de nouvelles populations sans une mise en service des différentes infrastructures de mobilités.

Le PLUi identifie deux zones : une à vocation résidentielle et une à vocation économique.

Le secteur à vocation résidentielle fait actuellement l'objet d'une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Vendargues toujours en cours de procédure. Les services de l'État ont demandé que le dossier de mise en compatibilité soit complété par un phasage précis de la production de logements et d'équipements de cette ZAC. Ce phasage devra être mis en cohérence avec un calendrier de mise en service des différentes infrastructures notamment de mobilités projetées sur le secteur (bus tram et vélo lignes).

Ainsi au niveau du PLUi l'OAP qui programme 950 logements devra d'une part identifier les six tranches de cette opération, d'autre part définir un calendrier d'urbanisation pour chaque tranche en lien avec la mise en service des infrastructures.

S'agissant du secteur à vocation d'activités économiques, son ouverture à l'urbanisation n'était pas envisagée dans le cadre du dossier de DUP MEC qui porte sur la seule opération résidentielle.

Les problématiques liées à la congestion des RM 610 et 613 apparaissent dès lors plus prégnantes par cette nouvelle opération de zone de développement économique qui va générer un trafic poids lourds plus important et les nouvelles infrastructures bus tram et vélo lignes ne pourront répondre à ce type de transport. Il est prévu environ 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sur cet espace, il est prévu également deux tranches, celles-ci devront être conditionnées dans l'OAP à la réalisation d'infrastructures de mobilités.

Par ailleurs, cette zone s'inscrit dans la continuité de la zone du Salaison au nord, une OAP plus large aurait été pertinente pour afficher cette continuité affichée dans l'OAP, la zone du Salaison faisant l'objet d'une requalification. La vitrine sur la RN 113 qui se présente comme un espace peu qualitatif mérite un traitement des façades, de l'alignement, des espaces publics dont ceux de voirie pour apporter une amélioration architecturale paysagère.

Le PLUi prévoit également un secteur en zone à urbaniser au nord sur Meyrargues. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra être justifiée au regard de la desserte routière et en mobilités douces.

Au global, les secteurs ouverts à l'urbanisation sur la commune de Vendargues dans le secteur RM 110 et RM 613, Campus Sud, secteur Meyargues conduisent à une urbanisation importante et à des mobilités accrues liées à ces activités résidentielles et économiques. Les projets de bus tram et de vélo lignes peuvent être une réponse partielle en termes de mobilités mais une réflexion plus large doit être engagée sur ce secteur.

### **OAP 53 – Vendargues – Entrée de ville Nord**

Le secteur de l'entrée de ville Nord de Vendargues est très proche du futur campus U, qui fait également l'objet d'une OAP (OAP 54).

L'aménagement, à dominante résidentielle, de l'entrée de ville Nord de Vendargues va conduire à la réalisation de logements proches d'une zone d'activité économique existante qui à terme sera étendue générant des nuisances. L'ancienne route nationale n°110 présente actuellement un trafic soutenu. Il convient donc de renforcer l'OAP en précisant que les bâtiments à usage d'habitat intègrent cette problématique « bruit et nuisances » en prenant appui sur les éléments développés dans l'étude amendement Dupont pour le secteur Campus faisant lui-même l'objet d'une OAP.

Par ailleurs, sur ce secteur, l'OAP pourrait être complétée par le maintien des platanes qui permettrait de conserver un filtre végétal de la voirie et de la zone d'activités. Une protection de ces arbres de haute tige pourrait être opérée par un outil spécifique dans le règlement graphique (article L.151-19 du code de l'urbanisme), en sus des dispositions du L. 350-3 du code de l'environnement protégeant les alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique.

### **STECAL n°1 – Commune de Cournonsec – La croix Saint-Julien**

Ce STECAL est en zone agricole et fait l'objet du sous secteur As1 dans le règlement du PLUi. Il s'agit d'un domaine viticole qui s'est lancé dans l'œnotourisme avec une aire de camping.

Le règlement du secteur As1 permet les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, avec emprise bâtie inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et 3 mètres hauteur totale. La justification du STECAL, d'une superficie importante de 1,8 ha, repose sur la seule mise en place de 2 blocs sanitaires d'une emprise bâties respectives de 20 m<sup>2</sup>. L'emprise du STECAL apparaît largement surdimensionnée par rapport à l'activité du domaine, nécessitant seulement la construction de 2 blocs sanitaires.

De plus, le secteur est situé dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), en site Natura 2000 et dans un réservoir de biodiversité identifié au SCoT.

### **Il est demandé que ce STECAL soit réduit dans son emprise**

#### **– Zone AU0-11, située au Sud de la commune de Cournonterral.**

Ce secteur abrite des constructions illégales, qui ont fait l'objet de plusieurs procédures suivies par la DDTM. Dans ce contexte, bien que prévue en extension d'urbanisation dans le SCoT, cette zone ne doit pas faire l'objet d'une zone AU, même fermée, qui enverrait un signal négatif à la lutte contre la cabanisation, en apportant une forme de légitimité aux constructions illégales en place.

### **Il est demandé de supprimer cette zone AU0 et de la basculer en A ou N.**

## **VI – La prise en compte de la contrainte liée à l'hélistation sur le secteur du Centre Hospitalier Universitaire de Montpellier**

Une nouvelle hélistation sera mise en service en 2025 sur le site du CHU. Les mouvements d'hélicoptères nécessitent le maintien de trouées de dégagement, par une contrainte de hauteur des bâtiments, qui doivent être prises en compte dans le PLUi. Les plans de ces espaces de dégagement, qui ne relèvent pas d'une servitude d'utilité publique, ont été portés à la connaissance des services de la métropole par courrier du 12/12/2022.

Le PLUi n'affiche pas explicitement cette contrainte sur les hauteurs des bâtiments, ce qui rend difficile la vérification de sa bonne prise en considération. Dans le rapport de présentation (page 153 du rapport de présentation tome 3 justification des choix), la justification « morphologique » des hauteurs maximales fixées dans le PLUi n'indique pas spécifiquement cette contrainte qui n'est pas non plus reportée dans les documents graphiques de zonage.

**Il est ainsi demandé de faire figurer ces trouées dans le PLUi, à la fois pour permettre de vérifier leur présence réelle avant l'approbation du PLUi mais aussi pour assurer leur traçabilité dans la perspective de ses futures évolutions.**

## **VII – Le traitement des clôtures**

Les règles relatives aux clôtures, en limites séparatives ou en limite des voies et emprises publiques, devront prévoir des dérogations pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. En effet, certains équipements publics peuvent nécessiter, notamment pour des questions de sécurité et de sûreté, de dispositifs de clôtures particuliers. C'est le cas par exemple de l'école de police dont l'installation est prévue au sein du quartier Nina Simone.

## **VIII – La prise en compte des ouvrages du réseau de transport d'électricité**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (article R. 151-27 du code de l'urbanisme), et entrent dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (article R. 151-28 du code de l'urbanisme).

Dans ce contexte, la mise en place ainsi que les travaux de maintenance de ces ouvrages devront bénéficier de dispositions dérogatoires s'agissant de l'occupation et de l'utilisation des sols, des hauteurs, des prospects, des implantations, de la desserte, des performances énergétiques, des clôtures et des exhaussements et affouillements de sol. De la même manière, il conviendra d'être particulièrement vigilant à ce que les périmètres des EBC n'interceptent pas les servitudes I4.

RTE a émis des remarques sur le PLUi arrêté le 18/12/2024, joint au présent avis. Il est demandé la prise en compte de tous ces éléments, indiqués par RTE, dans le PLUi.

## **IX – Une prise en compte du patrimoine à parfaire**

Vous trouverez en annexe l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et Patrimoine (UDAP) en date du 20/12/2024.

L'avis émet un avis réservé et attend les études complémentaires et la prise en compte des modifications souhaitées.

## **Annexe 2 : recommandations**

En préalable, il convient de préciser que la partie du rapport de présentation relative à la justification des choix apparaît trop succincte et n'apporte pas d'éléments détaillés sur les différents choix et prescriptions du PLUi.

### **I – Recommandations en lien avec la prise en compte des ressources et des espaces naturels**

#### **I - 1) La ressource en eau**

Le rapport de présentation, notamment dans le tome 4 (Évaluation environnementale – Annexe eau potable) indique bien la démarche lancée par la métropole de sécurisation de l'apport en eau potable à l'échelle de son territoire.

Toutefois, les actions nécessaires identifiées et envisagées pour parvenir à l'adéquation besoin-ressource à l'horizon 2040 sur les unités de distribution (UDI) en déficit (achats d'eau, augmentation des capacités de production et/ou de potabilisation, inter-connexion) sont proposées, sans que les échéances soient toujours précisées, ni inscrites dans un calendrier prévisionnel. Le PLUi doit être complété par ces éléments qui préciseront l'adéquation des besoins liés au projet de PLUi à la ressource en AEP.

Par ailleurs, il n'est pas prévu dans les indicateurs de suivi la disponibilité de la ressource. Or, le changement climatique pourrait aggraver le risque d'indisponibilité de la ressource, quand bien même toutes les exigences seraient remplies.

La question de l'eau potable dans le règlement du PLUi n'est traitée qu'au vu du raccordement aux réseaux. Ni les OAP, ni les règles des zones AU n'abordent les besoins liés à l'eau potable.

Les périmètres de protection des captages pourraient être intégrés dans les documents graphiques du PLUi.

#### **I - 2) La gestion pluviale**

Le PLUi entend favoriser la désimperbéabilisation et l'infiltration pour limiter le ruissellement et favoriser le rechargement des nappes souterraines. Les premières pluies étant les plus polluantes, il conviendrait de préciser que les projets doivent prévoir des mesures adaptées pour éviter la pollution du sous-sol par l'infiltration de ces pluies.

Par ailleurs, le PLUi pourrait indiquer que la gestion pluviale d'une opération est aussi susceptible d'être concernée par des autorisations au titre du code de l'environnement.

#### **I - 3) L'assainissement**

Le PLUi intègre le projet d'extension de la station de traitement des eaux usées Maera, dont les travaux sont en cours à échéance 2027.

La modernisation de cette station doit permettre de réduire fortement les rejets de by-pass en temps de pluie et dimensionner sa future capacité à 700 000 équivalents habitants, ce qui est compatible avec les perspectives démographiques du PLUi.

Pour rappel, la capacité résiduelle des stations de traitement d'épuration doit se calculer par système d'agglomération, et non en moyenne sur l'ensemble des stations (page 97 de l'évaluation environnementale – Tome 2).

Le règlement pourrait préciser que lorsqu'un rejet non domestique est autorisé dans le réseau de collecte, celui-ci peut être sujet à un pré-traitement.

Le règlement indique que l'assainissement non collectif peut être interdit selon la nature du sol, sans préciser d'alternative : la construction de nouveau bâtiment doit être interdite s'il n'y a aucune possibilité de traiter les eaux usées.

Les OAP ne traitent pas de la même manière le sujet de l'assainissement, qu'il soit collectif ou non-collectif. Ainsi, certaines OAP n'apportent aucune information sur le sujet de l'assainissement (OAP 54 Campus U – Vendargues et 55 entrée de ville Est – Villeneuve-lès-Maguelone). Lorsque l'assainissement non-collectif est interdit, les OAP doivent le préciser.

En plus du simple raccordement au réseau, la capacité à accueillir de nouveaux effluents de chaque station de traitement des eaux usées doit être vérifiée.

Le PLUi pourra ainsi préciser et mettre en cohérence les OAP sur la question de l'assainissement collectif et non-collectif et insister sur la capacité de chaque station de traitement à accueillir de nouveaux effluents.

#### **I – 4) La prise en compte de la biodiversité**

Le PLUi pourrait être plus ambitieux sur l'intégration de la démarche Éviter Réduire Compenser (ERC) dans la planification, en lien avec l'orientation stratégique 2-6 « préserver la biodiversité » du PCAET adopté en 2023.

Si les secteurs à urbaniser ont été définis en tenant compte des sensibilités écologiques en déployant la séquence ERC, le volume des compensations environnementales induites par les aménagements planifiés n'est pas estimé et aucun secteur dégradé n'est fléché ou identifié pour les recevoir.

Les secteurs déjà dédiés par arrêté préfectoral aux mesures compensatoires environnementales ne sont pas non plus clairement identifiés, ni cartographiés dans le PLUi. Même si ces secteurs, conformément à la Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages de 2016, apparaissent sur le Géoportail via l'outil géoMCE, il aurait été pertinent de les faire figurer dans le PLUi. Un zonage spécifique aurait été pertinent au regard du temps long dans lequel s'inscrivent les mesures compensatoires environnementales.

L'agriculture est également un support important de biodiversité avec des opportunités de bénéfices communs. L'objectif principal est d'ajouter si possible les effets des différentes compensations, notamment les mesures agroécologiques et les mesures environnementales pour assurer, dans une approche gagnant / gagnant, la transition agroécologique et valoriser l'espace agricole et son potentiel économique.

La Métropole travaille à ce titre depuis 2019 avec le CEN Occitanie dans le cadre d'une convention de coopération pour fonder et animer une stratégie territoriale de préservation de la biodiversité notamment sur le développement de l'agro-écologie.

L'association de l'écologie et de l'agriculture pour limiter la consommation d'espace et permettre qu'il n'y ait ni perte de biodiversité ni perte de potentiel agricole pourrait ainsi être plus affirmée et être affichée dans la synthèse des enjeux agricoles.

Le PLUi n'identifie pas de Zone Préférentielle pour la Renaturation (ZPR). L'article R.151-7 du CU prévoit pourtant la possibilité d'intégrer dans les OAP l'identification de ces zones ainsi que des précisions sur les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation sur ces secteurs.

Le règlement fixe, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme des emplacements réservés aux espaces verts et aux continuités écologiques sur des surfaces importantes. La destination de ces emplacements réservés reste générique, sans précision sur le type de projet qui seront accueillis (renaturation, restauration de continuités écologiques, compensation...). De la même manière, la justification du choix de ces vastes secteurs est peu développée sur la pertinence écologique et sur leur insertion dans les trames existantes.

S'agissant de ces emplacements réservés, ceux situés sur le territoire des communes littorales se superposent presque intégralement au périmètre d'acquisition du conservatoire du littoral. Dans ce contexte, les questions de pertinence de la superposition d'outils ayant les mêmes objectifs et de la valeur ajoutée de ces emplacements réservés et in fine de l'impact sur l'action de l'État portée par le conservatoire du littoral se posent et restent à éclaircir.

Enfin, l'analyse des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 du territoire métropolitain mériterait d'être renforcée. À titre d'exemple, il conviendrait de s'assurer que l'évaluation des incidences du PLUi sur le site de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Plaine de Fabrègues - Poussan » ne fasse pas apparaître d'incidences dommageables après l'application des mesures d'évitement et de réduction.

## **I – 5) L'agriculture**

De manière générale, le PLUi est protecteur vis-à-vis des espaces naturels agricoles et forestiers en assurant leur protection. Toutefois, certains secteurs à urbaniser sont localisés sur des sols :

- exploités avec une exploitation déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC) ;
- d'une qualité agronomique justifiant de ne pas les soustraire à l'activité agricole ;
- irrigués ;
- en Appellation d'Origine Protégée (AOP).

Les zones qui remplissent au moins deux de ces critères auraient pu être protégées et fermées à l'urbanisation pour retrouver un zonage agricole (A). Ceci d'autant plus que certaines d'entre elles apparaissent en espaces de « mosaïque de culture » dans l'approche paysagère des espaces agricoles et naturels, annexée au rapport de présentation.

Il s'agit, dans le PLUi, des zones suivantes :

- 2AU – Sablassou Castelnau le lez, zone 2AU pour 6 ha restant à urbaniser
- 14AU – Petit Tinal, Lattes ;
- 19AU – ZAE Sainte-Julie, Le Savel, Montferrier-le-lez ;
- 20AU – Plaine du Baillarguet, Montferrier-le-lez ;
- 44AU et 46AU – Meyrargues, Vendargues ;
- secteur Castries AU0-7 et AU0-8, pour 4,5 ha ;
- secteur Veymala, Baillargues (AU0-5).

### **I – 6) L'application de la Loi « Littoral »**

Le règlement d'urbanisme des zones AI et Alcoup prévoit des dispositions spécifiques pour l'extension mesurée des habitations existantes nécessaires à une exploitation agricole et pour celles non liées à une exploitation agricole sous réserve de conditions cumulatives. Ces conditions étant identiques, le PLUi pourrait ne pas distinguer les habitations existantes liées à une exploitation agricole des autres.

La possibilité dans les coupures d'urbanisation (Alcoup) d'autoriser les extensions mesurées des constructions nécessaires à l'exploitation agricole aux conditions qu'elles n'excèdent pas 20 % de l'emprise au sol existante et dans une limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire n'appelle pas d'observations de fond. Toutefois, on peut s'interroger sur le seuil de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire qui semble faible, il est en effet à rappeler que ce seuil d'emprise au sol ne relève pas de l'application de la loi littoral.

Le PLUi modifie à la marge le périmètre des espaces proches du rivage identifié par le SCOT. Ces adaptations font l'objet de justifications dans le rapport de présentation au travers de reportages photographiques. Il conviendrait de mentionner sur les documents les angles de prise de vue.

### **I – 7) Le recul du trait de cote**

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est l'une des trois premières communes maritimes d'Occitanie à s'être volontairement engagée dans le dispositif prévu par la loi climat et résilience. Sa carte locale d'exposition au recul du trait de cote est la première à être finalisée et intégrée dans un document de planification en Occitanie.

Cette traduction est globalement satisfaisante sans toutefois prendre totalement en compte les recommandations régionales complémentaires publiées en 2024 par la DREAL, le Cerema et le BRGM ni le fonctionnement particulier du site étudié.

Le tracé du trait de côte futur est cohérent avec les connaissances dont dispose la DREAL. Néanmoins, ce lido essentiellement naturel devrait évoluer en roulant sur lui-même du côté des étangs.

Les traits de côte dessinés sur les cartes caractérisent donc uniquement la position future du lido, côté mer. Par ailleurs l'éventualité de brèches dans le lido, qui pourraient se transformer au fil du temps en graus permanents, n'a pas été prise en compte, ni la hausse du niveau des étangs liée à celle de la mer. De ce fait et même si peu d'enjeux bâtis sont concernés, d'éventuels impacts sur des enjeux tels que le parking du Prévost, le canal du Rhône à Sète ou certaines zones humides ne sont pas mis en évidence.

Le document pourrait ainsi faire œuvre de davantage de pédagogie sur les choix méthodologiques opérés pour réaliser la carte et les limites que cela comporte. Ainsi, un travail d'approfondissement pourrait être engagé, à une échelle territoriale élargie et en lien avec les intercommunalités voisines, pour prendre en compte les observations évoquées précédemment ainsi que les recommandations régionales publiées en 2024 et pour permettre d'assurer à terme une cohérence entre les différentes cartes locales en cours d'élaboration.

Je vous rappelle que la carte locale peut être actualisée à tout moment en fonction des connaissances disponibles par voie de modification du PLU, conformément à l'article L.121-22-3 du code de l'urbanisme, et qu'une évaluation de la carte est requise au plus tard 6 ans après son approbation (en application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme). L'observatoire local en cours de constitution dans le cadre de l'entente du Golfe d'Aigues-Mortes et en lien avec le Plan Littoral 21 pourrait constituer une opportunité afin de poursuivre le développement de la connaissance sur les évolutions de la bande côtière.

Au-delà de ces recommandations générales, l'intégration de la carte dans le PLUi appelle des remarques plus ciblées sur ses différentes pièces.

#### Sur le rapport de présentation

Le choix d'annexer le rapport technique complet sur l'élaboration des cartes permet de donner accès à tous au détail de l'étude, et répond à l'exigence de l'article L.121-22-6 du code de l'urbanisme. On peut cependant regretter que la partie plus synthétique du tome 3 (de justification des choix) n'explique pas davantage les choix opérés par la collectivité pour projeter le trait de côte futur. Cette partie pourrait expliciter en quelques lignes le fonctionnement du lido, et clarifier le fait que le trait de côte reporté sur le zonage correspond à la limite future du lido côté mer sans que la limite côté étang reste fixe pour autant. Elle pourrait également évoquer les différents paramètres étudiés, le choix du scénario du GIEC retenu, et le choix de ne pas intégrer au zonage des scénarios d'invasion par la mer des zones basses ou d'ouverture de la lagune. Cela permettrait d'informer le public sur les limites inhérentes aux projections et la possibilité de scénarios encore plus impactants en fonction de la vitesse et de l'intensité du changement climatique.

Le tome 2 (état initial de l'environnement) mentionne la stratégie régionale de gestion intégrée du trait de côte (SRGITC) adoptée par l'État en 2018 et fait état d'obligations en découlant. Or la SRGITC a été retirée par le préfet de la région Occitanie à la suite d'une décision de justice et n'est donc plus opposable. Elle peut continuer à être mentionnée uniquement comme un document informatif sur le littoral et sa gestion. Il appartient désormais aux stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte de décliner les principes de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte (articles L.321-16 et 17 du code de l'environnement).

### Sur les règlements graphique et écrit

Les traits de côte projetés à 30 ans et à 100 ans sont bien reportés dans le plan de zonage. L'identification d'une zone (hachurée par exemple) entre le trait de cote actuel et celui à 30 ans ainsi qu'entre le trait de cote actuel et celui à 100 ans pourrait faciliter la lecture et la compréhension des espaces sur lesquels les dispositions s'appliquent.

La phrase suivante, en page 33 du règlement, peut prêter à confusion : « *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes réalisées dans le cadre d'un bail réel conclu dans les conditions prévues à l'article L. 321-18 du Code de l'environnement.* » En effet, cette information peut laisser penser que l'exclusion porte sur l'ensemble des règles énoncées pour les zones « 0-30 ans » et « 30-100 ans » alors qu'elle s'applique seulement aux 3 alinéas qui précèdent (exclusion des obligations liées au financement anticipé de la démolition pour les constructions ou extensions faisant l'objet d'un bail réel d'adaptation à l'érosion côtière - BRAEC).

Par ailleurs le règlement gagnerait à mentionner l'instauration automatique du droit de préemption « trait de côte » prévu par le code de l'urbanisme pour la zone « 0-30 ans » afin d'assurer l'information des propriétaires. Les autres effets potentiels des zonages (BRAEC, IAL...) pourraient également être mentionnés à titre informatif.

### **I – 8) La trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles**

La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) observée sur 2010-2021 est estimée à 1 173 ha soit approximativement 107 ha par an.

Ce chiffre est obtenu grâce à la base d'occupation du sol développée par Montpellier Méditerranée Métropole qui donne une consommation brute de 1 227,5 ha à laquelle ont été retranchés les surfaces des bâtis agricoles et des carrières. A titre de comparaison, le portail de l'artificialisation (fondé sur les fichiers fonciers) donne, pour le territoire métropolitain une consommation de 766,6 ha sur la période 2011 – 2021.

Les deux approches donnent des consommations d'ENAF sensiblement différentes avec une précision plus grande et une meilleure transcription de la réalité de terrain obtenues avec la base d'occupation du sol.

Les projections de consommation d'ENAF pour la période du PLUi sont réalisées dans chacune des zones du règlement : Urbaine (U), À Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelle (N).

Ces projections ne distinguent pas la période 2031 – 2034 sur laquelle la consommation doit être appréciée vis-à-vis de l'artificialisation, appréciée au regard d'une nomenclature, qui doit permettre d'équilibrer le bilan entre les surfaces artificialisées et renaturées. L'artificialisation nette des sols, définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols, doit s'inscrire dans une trajectoire tendant vers le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Occitanie s'appuie, pour le calcul et le suivi de la consommation d'ENAF, sur les valeurs de références du portail de l'artificialisation. Dans ce contexte, il conviendra de s'assurer que la méthode Ocsol appliquée dans le PLUi permettra le suivi des objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SRADDET.

## **II – Recommandations liées aux espaces urbanisés ou à urbaniser**

### **II – 1) Les mobilités**

La question du déploiement réel des mobilités permettant de desservir les futures zones d'urbanisation et éviter ainsi une trop grande congestion du trafic est essentielle. Aussi, il conviendra, pour les opérations d'aménagement dans les zones à urbaniser ouvertes, de phaser, dans les OAP, leur exécution en fonction du déploiement réel des infrastructures de mobilité suffisantes et adaptées aux différentes sources de trafic (résidentiel, poids-lourd...). Le rapport de présentation, notamment la justification des choix pourrait être beaucoup plus précis sur cette question. C'est le cas par exemple de l'aménagement de la ZAC de Meyrargues sur la commune de Vendargues.

Le PLUi devra, dans les zones à urbaniser fermées, prendre également en compte cette thématique en conditionnant leur ouverture à un phasage lié au calendrier de réalisation des infrastructures de mobilité. C'est le cas par exemple des zones à urbaniser fermées de la commune de Baillargues (AU01, AU02 et AU05) en franges Nord et Sud du village. Ces secteurs sont soumis à une congestion forte de la RM613.

Le dossier indique que le PLUi a été élaboré en synergie avec les travaux du Plan des Mobilités. Ce point pourrait être mieux développé car, au-delà questions de climat, d'air et d'énergie, le plan des mobilités doit aussi participer à limiter l'étalement urbain. Cela nécessite une coordination réelle entre la politique de mobilité et celle de l'urbanisme local, portée par PLUi.

Le diagnostic territorial présente les résultats d'une enquête (enquête Ménage-Déplacement réalisée en 2013) sur les déplacements pendulaires depuis les territoires voisins de la métropole.

Les chiffres du nombre de déplacements quotidiens sont proches de 79 000 avec le territoire du Grand Pic Saint-Loup et de 77 000 avec le territoire du Pays de l'Or.

Ces flux, même anciens, mettent en évidence l'insuffisance de l'offre alternative à la voiture particulière.

Le PLUi n'évoque pas le réseau Lio Hérault Transport dont l'offre n'est plus en phase avec la démographie de la métropole, alors que ce dernier pourrait constituer un moyen de contenir ou de diminuer la pression automobile.

### **II – 2) L'habitat et le logement**

Le projet de PLUi entend encadrer la croissance démographique. Il repose sur une croissance annuelle de la population métropolitaine de +0,99 % à l'horizon 2034, soit 562 000 habitants (environ 5 200 nouveaux habitants par an) avec la production de 4 300 à 4 500 nouveaux logements par an, tenant compte à la fois de l'accueil des nouveaux habitants mais aussi du phénomène de desserrement des ménages.

Le programme local de l'habitat (PLH), approuvé en novembre 2019 pour une durée de 6 ans,

court jusqu'en 2026, prévoyait une croissance démographique annuelle de +1,35 % et la construction de 5 200 logements.

Entre 2015 et 2021, la Métropole a crû chaque année au rythme de + 1,7 % par an. Néanmoins, la production de logements est très en deçà des objectifs attendus, en raison de la crise de la construction et de l'immobilier post COVID. Ainsi, en 2022, la production de logements mis en chantier a été de 3 354 et de 2 224 en 2023 (source sitadel).

Dans ce contexte, il convient de s'assurer que le PLUi permettra d'assurer une production de logements qui réponde bien aux besoins de la population en lien avec le PLH.

Le PLUi pourrait décliner plus précisément les objectifs chiffrés de production de logements dans l'armature urbaine avec ses composantes (cœur de métropole et armature des ville et villages).

Le PLUi ne prévoit pas d'objectifs de production de logements sociaux dans le PADD. La métropole connaît pourtant une forte pression dans le parc locatif social et 21 communes sur les 31 de la métropole sont concernées par l'article 55 de la loi SRU et doivent disposer d'un taux d'équipement de 25 % de logements sociaux.

Avec une croissance démographique annuelle de 0,99 %, la métropole devrait produire environ 1150 logements locatifs sociaux par an durant la période 2025-2034, afin de répondre aux objectifs à la loi SRU.

Lavérune et Saint-Brès, avec respectivement 3 312 habitants et 3 378 habitants (Insee 2021), devraient dépasser les 3 500 habitants pendant la durée du PLUi et doivent donc s'inscrire dans une démarche affirmée d'anticipation d'une future obligation SRU.

À l'issue de la période triennale 2020-2022, 6 communes ont fait l'objet d'un arrêté de carence sur le territoire de la Métropole : Fabrègues, Juvignac, Lattes, Montferrier-sur-Lez, Prades-le-Lez et Saint-Georges-d'Orques.

Les communes de Castries, Cournonterral, Fabrègues et Grabels ont signé un Contrat de Mixité Sociale (CMS), un document qui vise à préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une commune déficitaire en logements sociaux, en s'appuyant sur un diagnostic partagé, l'identification des leviers d'action et l'engagement des partenaires.

Le PLUi intègre plusieurs outils opérationnels participant pour répondre aux objectifs de la loi SRU (les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les Servitudes de Mixité Sociale (SMS) et emplacements réservés pour des opérations de logements sociaux). Ces outils apportent des informations sur les taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et de logement en accession abordable. S'agissant de l'accession abordable, il aurait été souhaitable de disposer d'une définition précise de la liste des produits concernés (Bail Réel Solidaire (BRS) et Prêt Social Location Accession (PSLA), afin que cette production soit comptabilisée au titre de SRU.

Un point d'attention est à porter sur un dossier « logement indigne » à l'adresse 1227, route des Grèzes à Montpellier. Cette adresse comporte un ensemble d'habitat informel appartenant à un

seul propriétaire, construit sans autorisation d'urbanisme (action publique prescrite – jugement de février 2017), non connecté au réseau d'eau potable notamment. Le Service Intercommunal d'Hygiène et de Sécurité (SIHS) de la métropole est mobilisé sur ce dossier, également signalé dans le cadre du groupe de travail sur les marchands de sommeil, animé par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Des projets d'arrêtés d'insalubrité remédiable ont été préparés par le SIHS pour sortir ces logements de l'insalubrité et mettre en sécurité les occupants, mais interrogent sur le devenir de ce secteur.

Au sein de l'OAP Bouisses Grèzes, le projet de PLUi classe ce secteur en zone N (permettant extension, construction et réhabilitation / extension autorisée) et prévoit un emplacement réservé pour une voirie au sein de l'ensemble d'habitation. Le zonage devra être adapté aux objectifs poursuivis sur le secteur et fermer toute forme de constructibilité et d'évolution des constructions présentes.

### **II - 3) Les projets sur la commune de Montpellier Cévennes et Mosson « Nouveau Programme National de Renouveau Urbain » NPRU**

Les règles écrites et graphiques du PLUi sont cohérentes avec ces projets structurants et ambitieux de renouvellement urbain, tels qu'inscrits dans les plans guides des quartiers Cévennes et Mosson.

Il conviendrait de préciser, pour le secteur de la Mosson, que l'implantation d'un établissement de santé (déménagement de la clinique Clémentville à l'entrée Sud du quartier, annoncé récemment) soit autorisée et que les règles, notamment de stationnement soient calibrées en conséquence. Aucun emplacement réservé n'apparaît dans le PLUi pour cet établissement de santé.

### **II - 4) Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)**

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Hérault approuvé, le 29/01/2019, fixe une obligation de 900 places soit 220 places d'Aire Permanente d'Accueil (APA) et 680 places d'Aire de Grands Passages (AGP).

Depuis janvier 2019, la Métropole a livré 420 nouvelles places soit, 60 places d'APA sur Castries et Cournonterral et 360 places d'AGP sur Pérois et Fabrègues.

Montpellier Méditerranée Métropole a réalisé 63 % de ses objectifs en places d'APA et 75 % de ses objectifs en places d'AGP.

La Métropole progresse sur la réalisation de ses obligations et prévoit de créer : une APA de 80 places à Montpellier-Grammont (dont 40 places compensant pour partie la fermeture de l'aire de Bionne, localisée sur le tracé du Contournement Ouest de Montpellier), une AGP de 170 places à Juvignac et a engagé une opération de transformation des 24 places de terrains familiaux locatifs existants à Pignan en 17 habitats adaptés lesquels seront financés en Prêt Locatif aidé d'Intégration Adapté (PLAI-A).

Dans le PLUi, il conviendrait de préciser l'affectation du secteur de Naussargues, zoné en agricole et naturel sur la commune de Juvignac, pour l'AGP qui doit y être aménagée, conformément aux objectifs du SDAHGV.

## **II – 5) la végétalisation des zones urbaines**

Le PLUi entend favoriser la végétalisation des zones urbaines, notamment pour limiter les impacts des îlots de chaleur. Cet objectif est particulièrement pertinent et important dans le contexte de réchauffement climatique et de situation géographique méditerranéenne de Montpellier, mais ne s'appuie pas sur un véritable diagnostic de vulnérabilité des populations urbaines face à la chaleur.

Ce diagnostic aurait permis d'identifier les secteurs susceptibles de constituer des îlots de chaleur et ainsi de pouvoir mieux cibler les zones à végétaliser. Le PLUi n'évoque pas non plus la mise en réseau des secteurs végétalisés permettant la création d'une trame de fraîcheur, en lien avec l'orientation 6 « rafraîchir la ville » du PCAET adopté en 2023 .

## **II – 6) Les équipements commerciaux**

Le tome 1 du rapport de présentation (diagnostic territorial) indique que le territoire de la métropole accueille aujourd'hui environ 13 500 activités commerciales. Ces activités sont réparties territorialement en différentes polarités : du grand pôle commercial métropolitain jusqu'aux pôles de proximités.

Le tome 3 du rapport de présentation (justification des choix) indique le chiffre de 7 000 établissements au sein de l'armature commerciale ainsi que la création, depuis 15 ans, de 9 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente par an et une surface de vente existante de 700 000 m<sup>2</sup>.

Au-delà de ces constats, le projet de PLUi pourrait mieux identifier et justifier, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en matière de commerce.

## **III – Recommandations par thématiques ou par secteurs**

### **III – 1) Production d'énergie renouvelable**

Dans le tome 3 du rapport de présentation (justification des choix), il est indiqué, en déclinaison de l'objectif ambitieux du PADD en matière de ressources énergétiques, que toute construction nouvelle de plus de 300 m<sup>2</sup> devra produire un minimum d'énergie renouvelable. Cette obligation est largement revue à la baisse dans le règlement du PLUi. En effet, ce dernier indique (page 40) dans ses dispositions communes applicables à toutes les zones que *«...toute construction nouvelle soumise à la réglementation environnementale et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> doit produire au minimum 45kWh/an par m<sup>2</sup> d'emprise bâtie...»*.

Au-delà de l'incohérence entre les pièces du PLUi, la surface de 1 000 m<sup>2</sup> paraît très limitante pour le développement des énergies renouvelables et au regard de l'orientation 3 (« généraliser le recours au solaire sur les nouvelles constructions ») du PCAET solidaire adopté 2023.

À titre d'exemple, le PLUi de Toulouse Métropole fixe, dans certaines zones, une obligation de solarisation des toitures des nouvelles constructions à destination d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le PLUi ne présente pas d'estimation de la production d'énergie renouvelable que sa mise en œuvre générera sur le territoire de la métropole.

Le PLUi prévoit environ 245 ha de zone Npv, dédiées à l'accueil de parcs photovoltaïques au sol.

Il apparaît toutefois dans les documents graphiques que ces zones Npv comprennent des surfaces déjà équipées ainsi qu'une partie des plateformes des autoroutes A709 et A9 ainsi que de la voie ferrée. Il ne resterait ainsi qu'environ 180 ha de surfaces potentielles de développement de parcs photovoltaïques sur lesquelles s'appliqueront, le cas échéant, de nouvelles contraintes au niveau des projets.

### **III – 2) Recommandations sur certaines Orientations d'aménagement et de programmation et/ou secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article L.151-13 du code de l'urbanisme)**

L'analyse des OAP fait ressortir les points d'amélioration :

- dans les secteurs avec du relief, des vues en coupe permettraient de mieux apprécier la pertinence des orientations proposées pour les futurs aménagements ;
- les réseaux de desserte interne aux différents projets ainsi que leurs interconnexions avec les réseaux existants (de cheminements doux, de pistes cyclables, de transports en commun...) pourraient être représentés plus précisément et exhaustivement pour apprécier l'insertion des projets au regard des enjeux de mobilités.

#### **OAP 3 – Clapiers - Le Castelet**

Cette OAP porte sur des programmes résidentiels de 500 logements à proximité immédiate du site inscrit « Bois des tombes et allée de cyprès ». Ce site inscrit a fait l'objet de plusieurs dégradations (abattage de nombreux cyprès, enfouissement de deux tombes sous l'aire de jeux du camping). Ce projet limitrophe pourrait être l'occasion d'engager en parallèle la réhabilitation de ce site.

#### **OAP 34 – Montpellier Lattes – Le quartier de Cambacérés**

Le périmètre de cette OAP, qui porte sur l'aménagement du nouveau quartier de la gare Sud de France, jouxte le site classé du Château de la Mogère. Ce site est ainsi encerclé entre la ZAC et l'autoroute A 709. L'OAP pointe un enjeu d'intégration architecturale et paysagère des constructions, compte-tenu du patrimoine environnant, mais la réalité des premiers projets en cours sur cette ZAC peut fragiliser cette ambition.

#### **OAP 39 – Murviel-les-Montpellier – Coeur de village**

Cette OAP porte sur le réinvestissement des espaces urbanisés entre le centre historique et la mairie. La proximité de cette OAP avec l'oppidum (site inscrit) n'est pas précisée. Elle pourrait utilement intégrer le traitement des vues à préserver.

### **OAP 41 – Pignan - Multisites Costes et Pignarel**

Le site Pignarel est en continuité avec le site inscrit « centre ancien » dont le château et son parc. Il est prévu d'y construire 195 logements. L'OAP prévoit une « composition adaptée pour préserver des vues sur le parc du château depuis le site et la RM5 ». Réciproquement, la vue sur l'opération depuis le château et son parc devrait être qualitative, en particulier la poche le long de la rue André Solive qui fait directement face au parc.

### **OAP 47 – Saint-Jean de Védas - Lauze Est**

Cette OAP jouxte en partie et inclut le site inscrit des restes du château de la Lauze.

Le projet économique envisagé s'appuie sur un positionnement stratégique du site le long d'importants axes routiers, dont le futur Contournement Ouest de Montpellier. Il n'offre pas de garantie sur le devenir de ce patrimoine déjà en danger.

### **OAP 56 – Villeneuve-Lès-Maguelone – Nouvelle gendarmerie**

Ce secteur en zone AU (AU50) n'est pas dans l'enveloppe urbaine fixée dans le SCoT et ne fait pas non plus l'objet d'une extension d'urbanisation programmée par ce document. La « limite urbaine à formaliser » portée au SCOT est positionnée au nord de ce secteur et ne l'inclut pas. Enfin le rapport de présentation (justification des choix) indique de façon erronée que ce secteur est en enveloppe urbaine au titre du SCOT. La compatibilité de cette zone AU par rapport au SCOT sera à mieux démontrer.

Par ailleurs, le PLUi prévoit la mise en place de 9 STECAL dont 5 situés en zone agricole et 2 situés en zone naturelle.

La mise en place de STECAL, qui disposent d'un caractère dérogatoire, doit être exceptionnelle et limitée dans l'objectif de ne pas participer au mitage des espaces agricoles et naturels. Aussi est-il essentiel de limiter, à la fois en surface et en capacité, les emprises foncières de ces secteurs particuliers.

S'agissant de secteurs localisés à l'écart de l'urbanisation, il convient de s'assurer que toutes les conditions techniques d'accès à l'eau potable et à un système d'assainissement, de desserte y compris d'urgence pour les secours, soient pleinement réunies. Ensuite, ces secteurs ne doivent pas compromettre la qualité des paysages. La question des risques naturels, potentiellement prégnante dans ces secteurs, doit faire l'objet d'une attention particulière.

Les secteurs des STECAL sur lesquels il existe des sensibilités patrimoniales paysagères ou en lien avec la biodiversité, mentionnées dans l'évaluation environnementale, auraient pu faire l'objet d'OAP afin de garantir la qualité des aménagements.

### **STECAL n°2 – Commune de Cournonterral – Extension de l'aire d'accueil des gens du voyage**

Ce STECAL est en zone agricole et fait l'objet du sous-secteur As2 dans le règlement du PLUi. Le STECAL est justifié par l'installation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Le STECAL est situé dans la plaine agricole au Sud de la route métropolitaine n°5. La notice mentionne une première phase d'aménagement en 2022 de 9 emplacements et de 9 blocs sanitaires.

Il convient de réduire l'emprise du STECAL à la zone non inondable.

La zone ayant fait l'objet de la première tranche de travaux, zonée Nng (zone destinée à recevoir les aménagements et équipements nécessaires pour la réalisation d'une aire d'accueil temporaire des gens du voyage d'une capacité maximale de 20 places) dans le PLU communal actuel, pourrait être également intégrée au STECAL.

Un point de vigilance est à noter sur l'aspect biodiversité (réservoir de biodiversité identifié au SCoT, ZNIEFF et zone Natura 2000) ainsi que sur le phénomène de cabanisation au Nord du STECAL.

### **STECAL n°3 – Commune de Fabrègues – Serres de Mirabeau**

Ce STECAL est située en zone agricole sur le domaine de Mirabeau, propriété de la commune de Fabrègues et siège de l'agroécopole. Le STECAL fait l'objet du sous-secteur As3.

Il s'agit de permettre une extension de 1 200 m<sup>2</sup> (qui passe de 3 800 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>) des serres maraîchères exploitées par le domaine de Mirabeau.

Le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole liée à l'agroécopole ainsi que les constructions destinées aux entrepôts liés à l'agroécopole. Les emprises bâties doivent être inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 4 m.

Le secteur du mas de Mirabeau est très sensible au niveau du paysage, en proximité directe du massif de la Gardiole et du site classé. Il est par ailleurs en réservoir de biodiversité dans le SCoT.

Il est rappelé le caractère limité, exceptionnel et dérogatoire de l'outil STECAL dont la mise en œuvre doit être particulièrement justifiée. A ce titre, ainsi qu'au regard de la sensibilité particulière de la plaine de Fabrègues (paysage et biodiversité), des justifications plus précises auraient été bienvenues. L'augmentation des besoins en équipements agricoles (de type « serres ») n'aura pas vocation à générer systématiquement de nouveaux STECAL dans le futur.

### **STECAL n°4 et n°5 – Commune de Laverune – Domaine de Biar – Agrandissement du chai pour extension de l'offre hôtelière et Extension de la partie restauration**

Ces STECAL concernent le domaine de Biar sur la commune de Laverune. Ce domaine, à l'origine agricole, a été réinvesti en 2007 pour une activité d'hôtellerie-restauration haut de gamme, à la suite d'un abandon pendant plusieurs années.

Ces STECAL font l'objet des sous-secteurs As4 et As5. Le règlement ne limite pas l'emprise au sol des bâtiments. Les 2 STECAL ont chacun un objet précis (hôtellerie pour le n°4 et restauration pour le n°5) alors même que le règlement ne distingue pas les destinations dans les sous-secteurs As4 et As5 qui restent ouverts à l'hôtellerie et à la restauration. Le règlement pourrait être précisé en ce sens:

### **STECAL n°6 – Commune de Fabrègues – Agroécopole du domaine de Mirabeau**

Ce STECAL est situé en zone naturelle sur la commune de Fabrègues et fait l'objet d'un sous-secteur Ns1. Le projet prévoit la restructuration et l'extension de trois corps de bâtiments. Il s'agit de regrouper sur un même site plusieurs pôles d'activités de natures différentes autour de deux grands espaces extérieurs (une cour « agricole » et une cour « publique »).

Le STECAL est situé dans le site classé du massif de la Gardiole, avec des enjeux paysagers forts. Il existe également des enjeux de biodiversité. L'évaluation environnementale du PLUi pointe la nécessité :

- d'éviter certaine période pour les travaux (reproduction et hibernation des espèces) ;
- de créer des aménagements favorables pour les espèces recensées sur le site ;
- de respecter le patrimoine bâti existant pour la réhabilitation et les nouvelles constructions.

Le domaine de Mirabeau est identifié dans le PADD comme une ferme ressource. Outre la production agricole, ces fermes doivent permettre des rencontres et des échanges entre exploitants et usagers ainsi que des animations culturelles et pédagogique.

Les règles attachées au sous-secteur Ns1 sont larges et ne traduisent pas forcément la sensibilité du site. La hauteur des bâtiments n'y est pas réglementée. Il convient de justifier que le secteur est de capacité limitée compte tenu d'une possibilité de 10 % d'emprise au sol sur un domaine présentant déjà un nombre important de bâtis.

### **Le secteur du Centre Hospitalier Universitaire de Montpellier**

Le règlement du PLUi mentionne plusieurs espaces réservés pour la création de cheminements piétons qui impactent le centre hospitalier Lapeyronie – la colombière.

Le CHU consulté indique que ces 3 emplacements piétons posent une problématique de sécurité du site hospitalier, qui doit être sécurisé et protégé conformément aux mesures du plan VIGIPIRATE.

Par ailleurs, le CHU indique que ces 3 emplacements réservés ne doivent pas empêcher l'évolution immobilière du site.

Dans l'attente des échanges avec le CHU, avant l'approbation du PLUi, il est demandé la suppression de ces 3 emplacements réservés.

### **Le secteur de la rue de la ducque – Prades-le-Lez :**

L'Établissement Public Foncier (EPF) attire l'attention sur ce secteur de son périmètre d'intervention. En effet, le secteur de la rue de la Ducque fait l'objet d'un zonage UC4-3 dans le PLUi qui, par le niveau d'emprise bâtie maximale des unités foncières de 20 % avec 50 % d'espace perméable, limite la production d'opérations collectives alors même que la commune est carencée au titre SRU.

### **III – 3) Les nuisances sonores et la pollution de l'air**

Sur la protection des populations vis-à-vis des nuisances générées par le trafic routier au droit des infrastructures de transport et des voiries, l'évaluation environnementale mentionne le respect d'une distance « tampon ». Cette notion de recul pour l'implantation des constructions est également portée dans le PADD dans l'objectif de limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores. Il est ainsi prévu d'éloigner l'urbanisation des infrastructures, ou lorsque ce n'est pas le cas pour des logiques historiques ou d'aménagement du territoire, de réaliser des dispositifs physiques participant à l'atténuation des effets de la pollution de l'air et des nuisances sonores (espaces végétalisés, bâtiments d'activités, merlons ou écrans de dimension suffisante...).

La justification et la démonstration de l'efficacité de ces dispositifs pourraient toutefois être précisées dans le PLUi.

Plus particulièrement, l'installation de bâtiments d'activités en première ligne, jouant le rôle d'écran pour les logements installés en seconde ligne, évoquée dans le rapport de présentation (tome 3 de justification des choix) et dans certaines OAP, interroge quant à sa réelle efficacité.

### **III – 4) Le règlement écrit**

– Dans l'objectif d'apporter une meilleure information aux usagers, plusieurs définitions pourraient être complétées dans le lexique.

Ainsi à la page 24, la définition des extensions reprend celle du lexique national, mais de manière incomplète, il convient de la reproduire dans son intégralité.

Il en est de même à la page 26 pour la définition des façades.

À la page 27, concernant la définition du retrait par rapport aux limites séparatives, il serait utile de rajouter un croquis explicatif montrant un « mauvais exemple ».

– Dans la mesure où les décharges sont comptabilisées dans la consommation foncière, il pourrait être intéressant de faire figurer explicitement dans les articles 1 des zones naturelles et agricoles l'interdiction de dépôts, de déchets et de décharges sauvages.

– Il convient de préciser la notion « d'équipement publics » mentionnée dans le règlement (s'agit-il de toute la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics EICSP » ou seulement certaines sous destinations de cette destination principale ?). La mention équipements collectifs ou public est incomplète et doit être remplacée par « les équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public ».

De manière générale, dans toutes les zones U le traitement des EICSP est à clarifier. Ces équipements ne sont pas mentionnés dans les articles 1 et 2 alors même qu'ils sont indiqués dans les prescriptions particulières.

Dans plusieurs zones et à la page 57 notamment, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les équipements publics.

À noter que les centrales photovoltaïques font partie de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Dans ce contexte, une attention particulière doit être portée à la rédaction du règlement sur ces équipements. En effet, le règlement dédiant une zone spécifique aux installations photovoltaïques (zone Npv), sa rédaction devra être claire sur l'autorisation des installations de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui, outre les centrales photovoltaïques, comprend aussi les transformateurs électriques.

– S'agissant du stationnement vélo pour les logements, en application de l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme, les obligations de stationnement vélos sont fixées dans le respect de l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos s'applique aux ensembles d'habitations.

Cette règle ne s'applique donc pas aux habitations individuelles, il convient de le préciser dans le tableau de la page 45.

– Les règlements de chaque zone du PLUi, dans leur article 15 relatif aux infrastructures, réseaux de télécommunication et communications électroniques, renvoient aux dispositions générales du règlement. Cependant l'article 15 n'apparaît pas dans les dispositions générales, aussi il conviendra de le rajouter.

– D'une manière générale, en application des articles R. 151-30 et R. 151-33 du code de l'urbanisme, dans une zone ou un secteur, le règlement peut interdire ou réglementer certaines destinations ou sous-destinations. Cela implique que toutes les constructions appartenant à une même destination ou sous-destination doivent être réglementées de la même façon.

À titre d'exemple :

- dans la zone UA le règlement ne peut pas autoriser les constructions nécessaires aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine, et pas les autres types d'entrepôts ;
- dans les zones A et N le règlement ne peut pas autoriser les pylônes et antennes uniquement pour certaines catégories d'équipement publics ;
- dans les paragraphes concernant les implantations (pages 577 et suivantes) les annexes et les piscines (qui sont des annexes à l'habitation) doivent être réglementées de la même façon que les constructions principales.

Le règlement devra être repris en ce sens dans toutes les zones du PLUi.

– Aux pages 64 et 72 notamment, les extensions des constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles ne « présentent pas un caractère répétitif ». Il convient de préciser ce terme dans toutes les zones où il est mentionné pour une bonne information des usagers (il s'agit de n'autoriser qu'une seule extension ou de prévoir une architecture ou volumétrie différente à chaque extension ?).

– S'agissant des zones U, à la page 142, l'article 6 de la zone UC 6, relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives, autorise une implantation en limite dans le cas d'accord écrit entre deux propriétaires.

Il en est de même à la page 586 concernant les implantations sur la commune de Vendargues. Le règlement du PLUi ne peut pas exiger dans les autorisations d'occupation des sols des pièces (accord des propriétaires) qui ne sont pas prévus par la réglementation. Ce type de règle est donc à supprimer. Il convient de ne pas mélanger des règles du droit civil avec celles de l'urbanisme, les autorisations de construire étant toujours délivrées sous réserve du droit des tiers.

– Par ailleurs, de manière plus anecdotique, les éventuelles incohérences, ou petites erreurs matérielles pourront être corrigées pour une meilleure lisibilité du dossier de PLUi. Par exemple à la page 500, l'article relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives prévoit une règle « relative aux voies et emprises publiques ». Il convient de la corriger

### **III – 5) Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

Les SUP sont reportées en annexe du PLUi.

– Sur la SUP AS1 : périmètre de protection des captages destinés à l'Alimentation en Eau Potable (AEP), non versée sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Il a été fait le choix de ne faire apparaître dans le règlement qu'une enveloppe globale compilant les périmètres de protection éloignée (PPE), les périmètres de protection rapprochée (PPR) et les périmètres de protection immédiate (PPI) sous une même appellation « Périmètres de protection des eaux potables et minérales ». Dans la mesure où toute demande d'autorisation d'urbanisme sur cette enveloppe globale entraînera un avis de l'ARS, celui-ci prendra en compte les différentes prescriptions liées au PPR, PPE et PPI. Néanmoins il serait préférable afin d'éviter toute ambiguïté de faire apparaître tous ces zonages dans les plans des SUP.

– Sur la SUP I4 relative aux ouvrages électriques, il convient d'annexer au PLUi la liste (rappelée ci-dessous) des ouvrages (appellation complète et niveau de tension des servitudes I4), ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole :

#### **RTE - Groupe Maintenance Réseaux Languedoc Roussillon**

##### **20 Bis, avenue de la Badone Prolongée – 34 500 Béziers**

Pour information, le tracé de l'ensemble des ouvrages est disponible sur le site de l'Open data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

#### **Liaisons aériennes 400 000, 225 000 et 63 000 Volts :**

Ligne aérienne 400kV NO 2 TAMAREAU - TAVEL

Ligne aérienne 400kV NO 1 TAMAREAU – TAVEL

Ligne aérienne 225kV NO 3 MONTPELLIER - TAMAREAU

Ligne aérienne 225kV NO 2 MONTPELLIER - TAMAREAU

Ligne aérienne 225kV NO 2 QUATRE SEIGNEURS - TAMAREAU

Ligne aérienne 225kV NO 1 QUATRE SEIGNEURS - TAMAREAU

Ligne aérienne 225kV NO 1 QUATRE SEIGNEURS - TAMAREAU

Ligne aérienne 225kV N0 1 MONTPELLIER - TAMAREAU

Ligne aérienne 225kV N0 1 MONTPELLIER - PONT TRINQUAT - ST CHRISTOL

Ligne aérienne 225kV N0 1 CASTELLE (LA) - TAMAREAU

Ligne aérienne 225kV N0 1 CASTELLE (LA) - SAUMADE

Ligne aérienne 225kV N0 1 BALARUC – MONTPELLIER

Ligne aérienne 63kV N0 2 ST-CHRISTOL - VENDARGUES

Ligne aérienne 63kV N0 2 MAUGUIO - ST-CHRISTOL

Ligne aérienne 63kV N0 2 CASTELNAU (CLIENT) - VENDARGUES

Ligne aérienne 63kV N0 1 ST-CHRISTOL-VENDARGUES

Ligne aérienne 63kV N0 1 MIREVAL-MONTPELLIER

Ligne aérienne 63kV N0 1 GARDIOLE (COURNONTERRAL) - MONTPELLIER

Ligne aérienne 63kV N0 1 FREJORGUES-MONTPELLIER

Ligne aérienne 63kV N0 1 CASTELNAU (CLIENT)-FREJORGUES-MONTPELLIER-PASTOUREL

Ligne aérienne 63kV N0 1 CASTELNAU (CLIENT) - QUATRE-SEIGNEURS

**Liaisons souterraines 225 000 et 63 000 Volts :**

Liaison souterraine 225kV N0 1 QUATRE SEIGNEURS - SAUMADE

Liaison souterraine 225kV N0 1 PEYROU - SAUMADE

Liaison souterraine 225kV N0 1 MONTPELLIER - PONT TRINQUAT - ST CHRISTOL

Liaison souterraine 225kV N0 1 MONTPELLIER - PEYROU

Liaison souterraine 225kV N0 1 CASTELLE (LA) – SAUMADE

Liaison souterraine 63kV N0 1 COULONDRES-QUATRE-SEIGNEURS

Liaison souterraine 63kV N0 1 CASTELNAU (CLIENT)-PASTOUREL

**Liaisons aérosouterraines 225 000 et 63 000 Volts :**

Liaison aérosouterraine 225kV N0 1 MONTPELLIER - PONT TRINQUAT - ST CHRISTOL

Liaison aérosouterraine 225kV N0 1 CASTELLE (LA) - TAMAREAU

Liaison aérosouterraine 225kV N0 1 CASTELLE (LA) - SAUMADE, V N0 1 CASTELLE (LA) – SAUMADE

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 FREJORGUES-MONTPELLIER

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 GARDIOLE (COURNONTERRAL) - MONTPELLIER

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 FREJORGUES-MONTPELLIER

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 CASTELNAU (CLIENT)-PASTOUREL

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 CASTELNAU (CLIENT)-FREJORGUES-MONTPELLIER-PASTOUREL

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 CASTELNAU (CLIENT) - QUATRE-SEIGNEURS

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 BALARUC - GARDIOLE (COURNONTERRAL)

**Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts Hors-Tension :**

Ligne aérienne 225kV N0 1 QUATRE SEIGNEURS - TAMAREAU

Ligne aérienne 225kV N0 2 BALARUC – MONTPELLIER

Ligne aérienne 63kV N0 1 CASTELNAU (CLIENT)-VENDARGUES

Ligne aérienne 63kV N0 1 MAUGUIO-ST-CHRISTOL

Ligne aérienne 63kV N0 2 ST-CHRISTOL – VENDARGUES

**Postes de transformation 225 000 et 63 000 Volts :**

Poste 225kV N0 1 SAUMADE

Poste 225kV N0 1 CASTELLE (LA)

Poste 225kV N0 1 PEYROU

Poste 225kV N0 1 PONT TRINQUAT

Poste 225/63kV N0 1 QUATRE-SEIGNEURS

Poste 225/63kV N0 1 MONTPELLIER

Poste 63kV N0 1 CASTELNAU (CLIENT)

Poste 63kV N0 1 FREJORGUES

Poste 63kV N0 1 GARDIOLE (COURNONTERRAL)

Poste 63kV N0 1 PASTOUREL

Poste 63kV N0 1 VENDARGUES

– Sur la SUP PT1/PT2 : servitude relative aux transmissions radioélectriques, non versée sur le GPU dans l'Hérault.

Il conviendra de remplacer le tableau des documents « SERVITUDE DE TYPE PT1 HE.docx » et « SERVITUDE DE TYPE PT2 HE.docx » par les documents disponibles sur le lien suivant :

[https://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT034A/SUP\\_3M/SUP\\_PT1\\_PT2\\_3M.csv](https://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT034A/SUP_3M/SUP_PT1_PT2_3M.csv)

Il conviendra également d'intégrer les actes disponibles sur le lien suivant :

[https://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT034A/SUP\\_3M/Acte\\_SUP\\_PT1\\_PT2\\_3M.pdf](https://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT034A/SUP_3M/Acte_SUP_PT1_PT2_3M.pdf)

– Les SUP relatives aux canalisations de distribution ou de transport ont été vérifiées et les arrêtés préfectoraux référencés dans le PLUi sont à jour :

- Pour la distribution de gaz, aucune des 31 communes de la métropole n'a jamais fait l'objet de SUP de type I1 pour des canalisations hautes caractéristiques.
- Pour le transport de gaz, les communes concernées par le passage d'une telle canalisation sont couvertes par les arrêtés préfectoraux référencés dans le PLUi.

L'arrêté préfectoral de la SUP de Montpellier sera à mettre à jour pour tenir compte de la déviation de Mas Rouge déjà faite et de Nègue Cats (le dossier est à déposer par GRTgaz et sera instruit en en 2025). Ces modifications mineures, ne remettent pour autant pas en cause les distances d'effets autour des canalisations. Ainsi, le document définissant les servitudes I1 n'est pas à modifier.

– Dans l'annexe relative aux servitudes I3, le document de recensement par commune mélange dans la colonne « identifiant » des éléments de réglementation et les références d'actes instituant la servitude, qui pourraient être distingués pour une meilleure lisibilité.

– Les sites classés sont listés de manière exhaustive dans l'annexe relative aux SUP. Toutefois, l'annexe mentionne « le domaine de Méric » et « les Berges du Lez » comme sites classés mais la désignation exacte du site classé (qui inclut le domaine de Méric) est « Berges du Lez, paysages de Frédéric Bazille ». Celui-ci s'étend sur les communes de Castelnau-le-Lez, Clapiers, Montferrier-sur-Lez et Montpellier.

– En ce qui concerne la zone de protection des abords de la cathédrale de Villeneuve-lès-Maguelone, la procédure de classement de l'ancienne zone de protection des Abords de la cathédrale de Villeneuve-Lès-Maguelone a débuté fin 2023. Le périmètre de l'ancienne zone de protection devrait donc être inclus dans les prochains mois dans le site classé des étangs de l'Arnel et du Prévost.

L'annexe relative aux SUP du PLUi devra ainsi être mise à jour, soit dans le cadre de la présente procédure d'élaboration, soit via une mise à jour ultérieure, en fonction de la date de finalisation des deux démarches.

– S'agissant **des sites inscrits**, plusieurs ont été désinscrits dans le cadre du décret n°2022-794 du 5 mai 2022, principalement parce qu'ils font l'objet d'une autre protection patrimoniale :

**Sur Castries :**

- aqueduc et calvaire ;
- ensemble des anciennes carrières.

**Sur Lavérune :**

- château de Lavérune et son parc.

**Sur Montpellier :**

- domaine de la Guirlande et ses abords ;
- rue de l'Argenterie ;
- rue du Bras de fer Rue de la Friperie ;
- aqueduc St Clément ;
- place de la Canourgue, rues de l'hôtel de Ville, du Palais et Sainte-Croix ;
- parvis de la cathédrale St Pierre ;
- rue Fabre ;
- rue Jacques Cœur ;
- place du marché aux fleurs ;
- place Pétrarque – rue Embouque d'Or ;
- place et rue St Ravy ;
- rue St Pierre ;
- rue de la Salle l'Évêque – rue des Écoles Centrales ;
- place St Côme et rue En Rouan.

### **III – 6) Le bilan du PLUi**

Dans la perspective de la réalisation du bilan et de l'analyse des résultats de l'application du PLUi prévu à l'article L.153-27 du CU, des indicateurs du suivi ont été définis dans le rapport de présentation (rapport de présentation Tome 5 – à partir de la page 58). Les valeurs de références ainsi que l'année de référence de certains de ces indicateurs restent indéterminés.

## ANNEXE 3 avis de l'UDAP

L'UDAP a émis des réserves, relatives à la prise en compte du patrimoine, sur les différentes pièces du PLUi.

De manière générale, l'UDAP pointe une prise en compte lacunaire du patrimoine dans le PLUi. Sont notamment évoqués :

- l'absence de documents de synthèse cartographique ou photographique de l'ensemble du patrimoine architectural, urbain et paysager protégés et patrimoine vernaculaire qui aurait permis, outre le travail d'inventaire, d'orienter le projet de territoire métropolitain ;
- le manque de traduction opérationnelle et concrète, dans les règlements écrit et graphique, du contenu des différentes analyses conduites (approches paysagères des différents secteurs de la métropole, analyse typo-morphologique) ;
- l'absence d'intégration dans le PLUi des différentes études (notamment études ZPPAUP Vène et Mosson, débutées en 2002 et diagnostic du projet AVAP Assas / Boutonnet / Beaux-Arts sur la commune de Montpellier) ;
- l'absence de prise en compte de l'aqueduc Saint-Clément dans le PLUi malgré la demande de la DRAC d'un zonage spécifique associé à un règlement ;
- l'absence de repérage des éléments de paysage et de patrimoine sur Villeneuve-Lès-Maguelone, alors même que le PLU communal actuel classe comme patrimoine remarquable une grande partie du centre ancien.

S'agissant des servitudes patrimoniales, l'UDAP rappelle les procédures, en cours, de Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui mériteraient d'être finalisées à l'occasion du PLUi avec une enquête publique conjointe.

Certains OAP font l'objet de remarques, détaillées dans un tableau. Les remarques concernent le zonage du PLUi ainsi que son règlement, notamment sur la prise en compte des co-visibilités et des hauteurs permises pour les constructions.

L'UDAP fait également des réserves sur le zonage ainsi que sur le règlement du PLUi. Ces réserves concernent notamment le développement des énergies renouvelables, l'hétérogénéité de la partie 3 du règlement du règlement relative à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ainsi qu'à certaines dispositions réglementaires particulières.

**Il est attendu que toutes les réserves émises par l'UDAP soient prises en compte et donnent lieu aux modifications qui s'imposent avant l'approbation du PLUi.**