



PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
SATO
Unité Aménagement - PLUi

Montpellier, le 16 OCT. 2018

Affaire suivie par : M Jean-Jacques GLEIZES
Mail : jean-jacques.gleizes@herault.gouv.fr
Tél. : 04 67 11 10 49

Votre réf :
Notre réf : 2018-110

Objet : avis des services de l'État sur le projet de modification N°1 du PLU de Lézignan-la-Cèbe avant enquête publique.

Monsieur le maire,

La commune de Lézignan-la-Cèbe a approuvé son PLU 16 janvier 2017. Par délibération du 23 octobre 2017, le conseil municipal a décidé de procéder à la première modification du PLU. La délibération du 23 juillet 2018, objet du présent avis accompagné du dossier complet a été reçue le 27 août 2018.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA), je souhaite vous faire part des observations suivantes qui, pour certaines, vous avaient déjà été transmises lors d'une précédente réunion d'association. Le présent avis devra être versé aux pièces constitutives du dossier mis à disposition du commissaire enquêteur.

1/ Concernant le phasage des ouvertures futures à l'urbanisation :

Le PLU prévoit deux secteurs d'urbanisation – AU1 et AU2 (zone de la Pinède). La règle actuelle impose, tant dans le règlement que dans l'OAP, que le secteur AU1 soit urbanisé à 100 % comme préalable indispensable à l'autorisation d'opérations en secteur AU2. Or, le projet de modification consiste à faciliter l'ouverture du secteur AU2, en abaissant le taux de remplissage de la zone AU1 à 75 %.

Aussi, je vous demande de reprendre, dans le règlement écrit de la zone AU, la formulation suivante : « le secteur AU2 ne pourra être urbanisé qu'une fois que 75 % des constructions du secteur AU1 auront été achevées ». En aucun cas, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU2 ne pourra résulter de la seule réalisation des voiries et réseaux du secteur AU1. Vous voudrez bien nous préciser le nombre respectif de logements sociaux prévus en secteur AU1 et AU2.

Monsieur Bouyala Rémi
Maire de Lézignan-la-Cèbe
rue de la Mairie
34120 LEZIGNAN-LA-CEBE

2/ Concernant la modification du règlement de la zone agricole A :

Le PLU actuel indique que « les constructions et installations nécessaires aux équipements publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière [...] et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». L'article L151-11 du code de l'urbanisme (CU) rappelle que le règlement en zone agricole peut « autoriser

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». La présente modification ne saurait permettre l'installation d'équipements de structures sportives rendant impropre la culture du sol. Aussi, l'installation d'un parcours de VTT, et de quelques structures l'accompagnant, ne respectent pas les dispositions de cet article. En revanche, la construction d'un terrain de VTT pourrait utilement être reportée en zone AU de la Pinède.

3/ Pour ce qui est de la modification de la règle d'implantation des constructions en zone Ub :

Le projet, afin de permettre l'installation des constructions principales en limite séparative, et ainsi de favoriser une densification du secteur, se propose de modifier les hauteurs en limite séparative de 4 à 5,5m, dans la limite d'un niveau. Cette modification n'amène pas d'observations particulières.

4/ Le changement de périmètre du secteur At, situé au sein d'une zone A.

À l'intérieur d'une zone agricole A, le règlement actuel du PLU prévoit un secteur At (STECAL) de 6000 m² qui autorise les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. La présente modification projette de déplacer ce périmètre sur la parcelle, et de l'agrandir. Si le rapport de présentation évoque des raisons topographiques pour son déplacement, rien n'est dit concernant son augmentation de 1500 m², soit environ 25 % de plus que la zone At actuelle. L'emprise au sol autorisée pour ce secteur agricole At qui relève du STECAL, est déjà conséquente (720 m²). Cette augmentation la porterait de 720 m² à 900 m².

Enfin, si l'article L151-13 du CU précise que le règlement peut délimiter dans les zones agricoles des STECAL à titre exceptionnel, il indique également que doivent être précisés « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire* ». Le dossier présenté n'apporte pas ces précisions et justifications.

De plus, le SCoT identifie la commune comme silhouette villageoise à protéger (axe 5 du DOG : « préserver les vues depuis et vers le village, valoriser les structures paysagères qui cadrent le village,... »).

Aussi, des éléments de justifications sont ici attendus, tant du point de vue topographique que de l'intégration paysagère et de la nécessité de cette extension tout en respectant l'article L151-13 du CU.

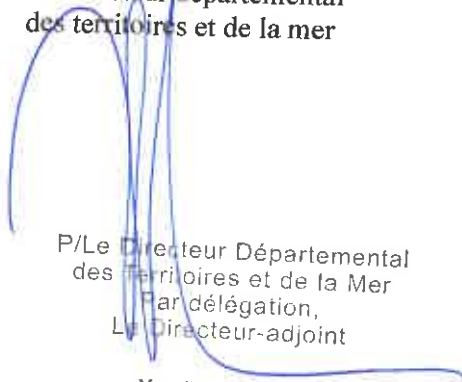
Pour rappel, dans le cadre du cas par cas, la DREAL avait été consultée. Compte tenu de l'augmentation significative de la superficie du secteur At (25 %), il paraît nécessaire de ressaisir l'Autorité Environnementale au titre de l'évaluation environnementale au cas par cas (L104-2 et R104-8 du CU).

5/ L'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination.

Le dernier point de la modification proposée concerne l'identification d'un bâtiment agricole au titre du L151-11 du CU. Cet article précise que des bâtiments « peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La notice ne démontre pas le respect de cet article. Elle évoque le fait qu'il « s'agit ici d'assurer la sauvegarde du patrimoine bâti rural », sans en démontrer l'intérêt patrimonial particulier de ce bâtiment. Des précisions sont ici également attendues, afin de vérifier le respect de l'article L151-11 du CU.

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

Le Directeur départemental
des territoires et de la mer



P/Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Par délégation,
Le Directeur-adjoint

Xavier EUDES

