

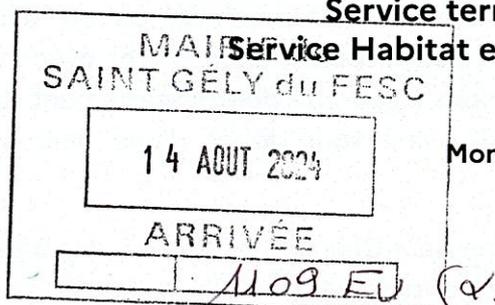


**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

Liberté
Égalité
Fraternité

Affaire suivie par : STU/SHAJ
Téléphone : 04 34 46 60 00
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr
ddtm-shaj@herault.gouv.fr

Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme
Service Habitat et affaires juridiques



Montpellier, le 13 AOUT 2024

AR : 1A 199 102 0400 2

Madame la maire,

Par courrier du 4 juillet 2024, vous m'avez notifié le dossier de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Gély-du-Fesc conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée a pour objet de :

- modifier des emplacements réservés sans augmentation de l'emprise de ceux existants ;
- repérer des bâtiments en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- autoriser la destination « hébergement hôtelier » dans les secteurs UEzt et UEzvc ;
- apporter des modifications mineures au règlement littéral.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

1. Le repérage des changements de destination en zone A

Deux bâtiments au sein du domaine de « *Coulondres* » (parcelles cadastrées BI 36 et BI 37), deux bâtiments au sein du domaine de « *Valmont* » (parcelles cadastrées AX 25, AX 26, AX 39 et AX 40) et trois bâtiments au sein du domaine « *Le Chemin des rêves* » (parcelles cadastrées AP 161 et AP 163) à usage agricole sont repérés comme pouvant changer de destination pour des gîtes, des chambres d'hôte et des salles de réception.

Pour le domaine de « *Coulondres* », les bâtiments repérés sont situés en zone de précaution B2 du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt (PPRIF) et concernés majoritairement par l'aléa feu de forêt de type faible et très faible au titre du porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental de 2021 (PAC FF).

Pour le domaine de « *Valmont* », les bâtiments repérés sont hors du zonage du PPRIF et concernés majoritairement par l'aléa feu de forêt de type faible et très faible au titre du PAC FF.

Madame Michèle LERNOUT
Maire
Parc de Fontgrande
34981 SAINT-GÉLY-DU-FESC

DDTM 34
Bât. Ozone - 181, place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Pour ces deux premiers domaines, la possibilité de changer de destination ne peut être autorisée que sous réserve de la présence à proximité du site des équipements de défense incendie en capacité suffisante et d'un dispositif d'isolement avec le boisement pouvant correspondre à la réalisation des obligations légales de débroussaillage (OLD). La réalisation des OLD constituera un préalable impératif avant tout dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour la réalisation du projet.

Concernant le domaine de « *Chemin des Rêves* », les bâtiments repérés sont situés hors zone du PPRIF et concernés majoritairement par l'aléa feu de forêt de type faible et moyen au titre du PAC FF.

Au vu du contexte agricole du site, la possibilité de changer de destination est possible sous réserve de la présence à proximité du site des équipements de défense incendie en capacité suffisante et d'un dispositif d'isolement avec le boisement pouvant correspondre à la réalisation des OLD.

Enfin, pour les domaines de « *Valmont* » et du « *Chemin des Rêves* », il conviendra d'indiquer que seuls des établissements recevant du public (ERP) de catégorie 5 sont possibles par changement de destination.

Je vous rappelle que les demandes d'autorisation d'urbanisme pour ces changements de destination devront faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Ces dispositions devront être rappelées dans le règlement de la zone A.

2. Autorisation de la destination « *hébergement hôtelier* » dans les secteurs UEzt et UEzvc

La procédure de modification simplifiée permet d'autoriser la destination « *hébergement hôtelier* » dans les secteurs UEzt et UEzvc.

Le secteur UEzt dispose de parcelles libres de surface importante, toutes concernées par l'aléa feu de forêt de type exceptionnel au titre du PAC FF. Aussi, l'urbanisation de ces secteurs pour tout type de construction y compris pour de l'hébergement hôtelier est conditionnée à la réalisation d'une étude d'aléa avant l'approbation de la modification et à l'analyse de la compatibilité des usages autorisés en fonction de l'aléa.

Le secteur UEzvc comprend lui aussi plusieurs parcelles libres. Les parcelles cadastrées AV002 et AV0042 (déjà impactées par un incendie) sont concernées par l'aléa feu de forêt de type nul à exceptionnel au titre du PAC FF dans une zone vulnérable connectée à un massif boisé important. Aussi, l'urbanisation de ces secteurs pour tout type de construction y compris pour de l'hébergement hôtelier est conditionnée à la réalisation d'une étude d'aléa avant l'approbation de la modification et l'analyse de la compatibilité des usages autorisés en fonction de l'aléa.

Concernant la parcelle cadastrée AV0057, non urbanisée, dans le secteur UEzvc et située en zone de danger « A » du PPRIF, il conviendra de prendre en compte l'inconstructibilité stricte édictée par le règlement du PPRIF en modifiant le zonage du PLU lors d'une prochaine procédure d'évolution par un classement en zone naturelle ou agricole.

3. Les adaptations mineures du règlement d'urbanisme littéral

Vous indiquez vouloir intégrer à l'article n° 7 du règlement de chacune des zones du PLU une obligation d'implantation de toutes nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes en recul de 3 mètres linéaires au moins des berges des fossés et cours d'eau.

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNI) du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007 indique que, pour préserver les axes d'écoulement, une bande *non aedificandi* de 10 mètres linéaires de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude spécifique est reportée sur les documents graphiques et classée en zone rouge « R » du PPRNI.

Pour ces cours d'eau répertoriés dans le PPRNI il vous suffit donc de faire référence aux dispositions générales du règlement du PPRNI dans le règlement du PLU et de reporter sur le plan de zonage les zones *non aedificandi*.

S'agissant des cours d'eau non répertoriés dans le PPRNI et non couverts par une étude hydraulique, il est demandé que toute nouvelle construction soit implantée à au moins 20 mètres de leur axe. Il apparaît nécessaire de répertorier sur les plans de zonage ces cours d'eau et autres chevelus hydrauliques recensés sur la base des données de l'IGN et disponibles sur le site internet des services de l'État dans le département de l'Hérault.

Concernant la rédaction de l'article 1 du titre 1 applicable à toutes les zones, la référence à la notion de « formes simples » pour décrire le résultat des divisions parcellaires souhaitées est sujette à interprétation. Elle devra donc être explicitée pour permettre son analyse par les services instructeurs.

Enfin, dans un souci de cohérence vous souhaitez modifier l'article UE 7 du règlement en uniformisant les règles de recul par rapport aux limites séparatives et en portant le recul minimal de 3 à 5 mètres.

Ces nouvelles dispositions tendraient à interdire l'implantation en limite séparative. Dans un contexte de sobriété foncière, il serait opportun de maintenir cette possibilité sur l'ensemble de la zone UE.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait qu'aucune procédure d'évolution de votre PLU n'a été mise en œuvre pour sa mise en compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Grand Pic saint Loup, approuvé le 21 mars 2023.

Depuis 2012, votre commune est obligée au titre de la loi SRU à détenir 25 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Au 1^{er} janvier 2023, votre commune compte 8 % de logements sociaux sur les 25 requis. Elle est donc soumise à un rythme de rattrapage de son déficit et se voit notifier, par période de trois ans, des objectifs de rattrapage. À la suite de la dernière période triennale 2020-2022, votre commune a été carencée car elle atteint seulement 16,4 % de son objectif de rattrapage. Pour la période 2023-2025, l'objectif triennal s'élève à 242 logements sociaux.

Dans ce contexte, le PLH prévoit une part de 50 % de logements sociaux « comptabilisés SRU » dans la production neuve de logements visant ainsi à rattraper progressivement le retard

d'équipement en logements sociaux. Ainsi, sur la durée du PLH, sur la production de 250 logements programmés par le PLH, 75 doivent être des logements locatifs sociaux et 50 des produits d'accession abordable décomptés par la loi SRU de type « prêt social location-accession » (PSLA) ou « bail réel solidaire » (BRS).

Je vous rappelle que vous devez tous les trois ans vérifier la compatibilité de votre document d'urbanisme avec les différents documents sectoriels entrés en vigueur (article L. 131-7 du code de l'urbanisme).

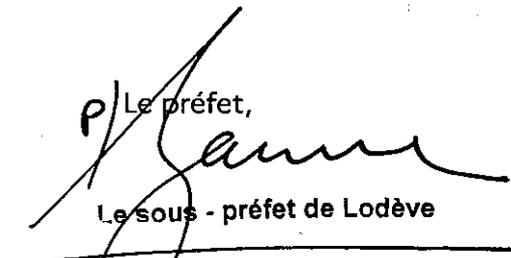
La mise en compatibilité du PLU avec le PLH devra permettre l'intégration des emplacements et outils permettant d'encadrer la production de logements sur votre commune afin d'atteindre, *a minima*, l'objectif du PLH :

- servitudes de mixité sociale (SMS) ;
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoyant une part de logements sociaux ;
- emplacements réservés.

Je vous propose, si vous le souhaitez, une réunion de travail sur les observations et remarques de ce courrier afin de vous exposer dans le détail ces différentes remarques.

Je vous invite également à prendre l'attache de mes services en amont pour vos projets d'urbanisme et pour toute évolution du plan local d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le préfet,

Le sous - préfet de Lodève
Éric SUZANNE