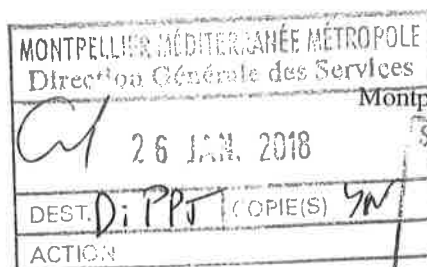


Liberté • Égalité • Fraternité

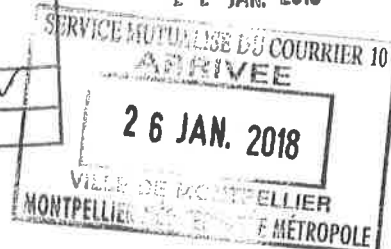
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service Territoire et Urbanisme
Unité Aménagement et Planification
Affaire suivie par : Thomas Jaffuel
Mail : thomas.jaffuel@herault.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 61 07



Montpellier, le 22 JAN. 2018



Objet : lettre d'observation – Modification N°3 du plan local d'urbanisme

Pièce(s) jointe(s) :

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 05 décembre 2017, reçu en direction départementale des territoires et de la mer le 15 décembre 2017, vous m'avez notifié le dossier de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Cournonsec, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification a pour objet :

- la création d'un cheminement piétonnier pour connecter les équipements scolaires à la centralité villageoise,
- la définition de règles morphologiques en zones U2 et U4 pour maîtriser la densification,
- la diversification des fonctions urbaines dans la zone U3 des Clacs,
- l'augmentation des hauteurs dans les zones BU et BU1 du PPRI en zones U6 et U7,
- la redéfinition de la réglementation relative au stationnement,
- la restitution à la zone N de parcelles relevant de la zone U8 dans le cadre des mesures compensatoires liées au projet Aqua Domitia.

L'examen du dossier appelle de ma part les observations suivantes :

- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), avec comme axe majeur la lutte contre l'étalement urbain, a supprimé le COS ainsi que les surfaces minimales des terrains à construire pour favoriser la densification. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Montpellier avait d'ailleurs anticipé cette loi, indiquant déjà en 2006 que la priorité pour un aménagement durable du territoire résidait dans le réinvestissement urbain.

Or, les secteurs U2b et U2c créés par la présente modification, et qui présentent de forts potentiels de densification, font l'objet dans l'article 9U2 d'une limitation d'emprise au sol pour les constructions par rapport au terrain d'assiette. Il est ainsi projeté en zones U2b et U2c, une emprise au sol maximale, respectivement de 25 % et 20 %. Le projet de modification justifie cette limitation par la nécessité de maîtriser la densification, et de pérenniser les qualités urbaines, architecturales et paysagères.

Avant la modification simplifiée de 2015, le COS était de 0,4 en zone U2, ce qui était comparable aux

Monsieur le Président de Montpellier
Méditerranée Métropole
50, place Zeus
34000 MONTPELLIER

20 % d'emprise au sol proposés ici en zone U2c (en tenant compte des hauteurs définies dans le règlement). Les nouvelles règles morphologiques proposées dans ces zones pourraient donc bloquer la densification là où son potentiel est élevé.

Afin qu'il y ait une plus grande cohérence entre le PLU et les documents supra-communaux concernant les objectifs de densification, il serait bienvenu d'appliquer des emprises maximales supérieures, par exemple de l'ordre de 30 % et 25 % au minimum, respectivement en zones U2b et U2c. En outre, ces emprises maximales ne remettraient pas en question l'objectif affiché d'une densification harmonieuse, respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères.

- Le périmètre de la zone U2b inclut une parcelle précédemment comprise en zone AU4a (sud-ouest de la zone). Ce changement ne faisant pas l'objet de la présente modification, il conviendra de corriger le plan de zonage.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'un arrêt du Conseil d'État du 19 juillet 2017 a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du Code de l'Urbanisme. Dans un souci de sécurité juridique de la procédure, et dans l'attente d'une nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme, je vous recommande de saisir l'Autorité Environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

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

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

À la plus cordialement

Le Préfet,

Pierre POUËSSEL