

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

## COMMUNE DE LODÈVE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES ACTES CONSEIL MUNICIPAL DU 11 JUIN 2024

numéro
CM_240611_02

L'an deux mille-vingt quatre, le onze juin,  
Le Conseil municipal, dûment convoqué le cinq juin deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Gaëlle LEVEQUE.

nombre de membres	
en exercice	29
présents	17
exprimés	26
vote	
pour	20
contre	0
abstention	6

#### Présents :

Gaëlle LEVEQUE, Ludovic CROS, Nathalie ROCOPLAN, Gilles MARRES, Monique GALEOTE, Marie-Laure VERDOL, Isabelle PEDROS, Claude FERAL, Michel PANIS, Jean-Marc SAUVIER, Nathalie SYZ, Edith POMAREDE, Damien ALIBERT, David BOSC, Claude LAATEB, Damien ROUQUETTE, Marie Pierre CAUMES.

#### Absents avec pouvoirs :

Ali BENAMEUR à Marie-Laure VERDOL, Ahmed KASSOUH à Nathalie ROCOPLAN, Fatiha ENNADIFI à Monique GALEOTE, Fadilha BENAMMAR KOLY à Claude FERAL, Thibault DETRY à Ludovic CROS, Izia GOURMELON à Isabelle PEDROS, Christian RICARDO à Claude LAATEB, Joana SINEGRE à Marie Pierre CAUMES, Magali STADLER à Damien ROUQUETTE.

#### Absents :

Didier KOEHLER, David DRUART, Françoise CAUVY.

Abstention: Claude LAATEB, Christian RICARDO, Joana SINEGRE, Magali STADLER, Damien ROUQUETTE, Marie Pierre CAUMES

<b>OBJET :</b>	<b>Avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par la Communauté de communes Lodévois et Larzac</b>
----------------	---

**VU** le Code de l'urbanisme et en particulier les articles L153-1 et suivants et R153-1 et suivants,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2016-I-614 portant modification des statuts de la Communauté de communes Lodévois et Larzac : compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU), pris le 16 juin 2016,

**VU** la délibération n°CC\_20160725\_003 du Conseil communautaire du 25 juillet 2016, relative à la prescription de l'élaboration du PLU intercommunal sur le territoire intercommunal et à l'approbation des objectifs et des modalités de concertation,

**VU** les délibérations n°CC\_191219\_02 du Conseil communautaire du 19 décembre 2019 et n°CC\_220630\_06 du Conseil communautaire du 30 juin 2022, relatives aux débats sur les orientations générales du PADD du PLU intercommunal,

**VU** la délibération n°CC\_240307\_01 du Conseil communautaire du 7 mars 2024, relative au bilan de la concertation relative à l'élaboration du projet de PLU intercommunal, suite à l'accord de la Conférence Intercommunale des Maires du 22 février 2024,

**VU** la Commission urbanisme et foncier du 21 mai 2024,

**VU** la délibération n°CC\_240530\_01 du Conseil communautaire du 30 mai 2024, relative à l'arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal et application des nouvelles dispositions relatives aux destinations et sous-destinations des constructions réglementées par les plans locaux d'urbanisme,

**VU** les pièces du projet de PLU intercommunal de la Communauté de communes Lodévois et Larzac, mis à disposition par voie dématérialisée dans le dossier de convocation du Conseil disponible dans l'ordre du jour associé à la convocation,

*Je certifie, sous ma responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois, à compter de la notification : le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

**VU** en application de l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme, le courrier enregistré de la Communauté de communes Lodévois et Larzac, relatif à la saisine de la Commune de Lodève pour avis sur le PLU intercommunal,

**CONSIDÉRANT** que la Commune peut émettre un avis dans un délai de trois mois à compter de la date de saisine par la Communauté de communes, à défaut, l'avis étant réputé favorable conformément à l'article R153-5 du Code de l'urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que l'avis de la Commune sera joint au dossier d'enquête publique, accompagné de l'ensemble des avis des Communes membres de la Communauté de communes, des avis des personnes publiques associées et des personnes et organismes consultés,

**CONSIDÉRANT** que le projet a fait l'objet d'une présentation et d'échanges en Commission urbanisme et foncier le 21 mai 2024 et que les éléments concernant spécifiquement la Commune de Lodève ont été étudiés : zonage, règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Versailles sud et OAP paysage,

**CONSIDÉRANT** que le Maire propose aux membres du Conseil municipal d'émettre un avis favorable avec réserves pour les raisons suivantes :

- Le règlement graphique et écrit n'est pas compatible avec le projet de la Commune sur le quartier des Carmes. En effet, il est prévu un zonage UC qui correspond à de l'habitat individuel dont les constructions seront limitées à neuf mètres au faîtage et interdit notamment les activités commerciales et de services. Or, ce secteur, proche du centre, doit pouvoir accueillir des projets de logements collectifs. Le zonage Ub semble mieux correspondre au secteur. Il serait ainsi souhaitable d'inscrire une zone Ub sur le secteur suivant :



- S'agissant du ruissellement et des zones de risque d'inondation inconstructibles, le règlement devrait être modifié afin de préciser que les extensions et les changements de destinations sont également interdits car quelques habitations sont présentes dans ces secteurs inconstructibles.

- La destination « logement » est autorisée dans le règlement de la zone UE2 à l'entrée nord de la Commune et vers le pont de Celles. Or il conviendrait de ne rendre possible les logements sur la zone seulement s'ils sont liés et nécessaires aux activités de la zone. Compte tenu du peu de foncier économique disponible et des risques, il convient de conserver la vocation économique de la zone et ne pas ouvrir les possibilités d'y développer du logement.

- Tel que rédigé, le règlement du PLUi arrêté comporte des incohérences avec l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en ce qui concerne les dispositions sur les toitures :

En zone UA pat et UA patc, le règlement stipule notamment que « la toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25 % et 35 % ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse) ».

Or les zones UA pat et UA pat c sont majoritairement concernées par la zone Z1 de l'AVAP, légèrement par la zone Z2 (avenue de la République et une partie au nord du chemin des Tines) et hors de l'AVAP (au sud du chemin des Tines).

En Z1 de l'AVAP, « les toitures terrasses sont interdites sauf si elles constituent un ouvrage de transition pour assurer une liaison ponctuelle de couvertures complexes, sous réserve qu'elles s'inscrivent parfaitement dans la composition architecturale » et pour les constructions neuves, « les toits en tuiles devront avoir une pente variant de 30 à 37 % »

En Z2 de l'AVAP, « la couverture des équipements publics ou des bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales en toiture terrasse est autorisée à condition que celle-ci s'insère de manière harmonieuse dans le paysage et s'intègre à l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées ». Le règlement ne précise pas de pourcentage de pente.

En Z3 de l'AVAP, « les toitures seront réalisées avec une pente pouvant varier de 25 % à 30 % ».

Dans le règlement du PLUi, il conviendrait de supprimer l'exclusion de toute toiture terrasse (règle plus rigide que dans l'AVAP), de renvoyer vers l'AVAP et de préciser que les pourcentages de pente (25 à 35%) s'applique hors AVAP ou à défaut de précision dans le règlement de l'AVAP (Z2).

Le règlement de la zone UB dit que les « toits plats sont autorisés, les toitures accessibles devant être établies avec un recul de 3m des limites séparatives . Les toitures avec pente devront avoir une pente comprise entre 25 et 35 % et être cohérentes avec les pentes des constructions voisines. Les toitures en pente devront être couvertes soit de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli ».

Or, la zone UB est quant à elle, en partie en Z1 de l'AVAP (parc municipal – caserne), en Z2 (avenue de la République et avenue de Fumel), en Z3 (collège, clinique du souffle) et hors AVAP (avenue de prémerlet).

Les règles diffèrent entre le règlement de la zone UB et les zones de l'AVAP. Il convient de renvoyer vers l'AVAP dans le règlement de la zone UB et préciser que la règle telle qu'écrite s'applique hors de l'AVAP ou à défaut de mention contraire dans les règlements de l'AVAP.

Il en est de même pour la zone Uc, majoritairement hors de l'AVAP, mais également partiellement en Z1, Z2 et Z3.

- Le règlement prévoit en zone UC et UE des règles de stationnements pour des destinations interdites (commerce, activité économique ou bureaux en UC / hôpital et clinique en UE1). Il convient de supprimer ces mentions qui alourdissent le règlement.

- En complément de ces points qui mériteraient d'être modifiés, il a été précisé que la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages (CDNPS) du 22 novembre 2023 a émis un avis défavorable au projet de Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur Campeyroux sauf si un certain nombre de mesures sont mises en place avant l'arrêt (étude d'aléas et de risques au feu de forêt pour une requalification en aléa faible avant l'arrêt du PLU intercommunal, préservation de la ripisylve de la Lergue, prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) et études nécessaires. Les membres de la Commission urbanisme et foncier rappellent l'importance de ce projet de salle de réception pour la Commune et demandent le maintien du STECAL malgré l'avis défavorable de la CDNPS. La Commune s'engage à réaliser l'ensemble des études hydrauliques nécessaires au PPRI, géotechniques nécessaires au PPRMT et d'aléa et de risques au feu de forêt mais compte tenu des délais, il n'a pas été possible d'engager et de finaliser ses études avant l'arrêt du PLU intercommunal.

### **Où l'exposé de Gaëlle LEVEQUE et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :**

- **ARTICLE 1 : PREND ACTE** du projet de PLU intercommunal arrêté par la délibération n°CC\_240530\_01 du Conseil communautaire du 30 mai 2024,

-**ARTICLE 2 : ÉMET** un avis favorable avec les réserves suivantes :

- inscrire le secteur des Carmes en zone UB,
- reprendre le règlement des « secteurs de risques graves - ruissellement » en précisant que les extensions et les changements de destinations sont également interdits,
- conditionner le logement en lien avec une activité autorisée sur la zone UE2,
- supprimer les règles contraires avec le site patrimonial remarquable en ce qui concerne les dispositions sur les toitures en zone UA, UB et UC en particulier et faire référence aux règles des zones Z1, Z2 et Z3 du site patrimonial remarquable,

- supprimer les règles de stationnement pour les destinations interdites dans les zones UC et UE,
- maintenir le STECAL – Campeyrroux,

**-ARTICLE 3 : PRÉCISE** que la présente délibération sera transmise à la Communauté de communes Lodévois et Larzac et que cet avis sera joint au dossier d'enquête publique du PLU intercommunal,

**- ARTICLE 4 : DIT** que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, publié selon la réglementation en vigueur et inscrit au registre des actes.

Pour extrait certifié conforme au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture  
34-213401425-20240611-lmc111598-DE-1-1  
Date de télétransmission : 12/06/24  
Date de publication : 17/06/2024  
Date de notification aux tiers :  
Moyen de notifications aux tiers :

Le onze juin deux mille vingt-quatre  
Le Maire,  
Gaëlle LEVEQUE