



PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service territoire et urbanisme  
Unité : aménagement et planification

Affaire suivie par : Mme Marie-Laure FOURCAUD  
Mail : [marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr](mailto:marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr)  
Tél. : 04 34 46 61 28

Montpellier, le 07 novembre 2018

**Objet : Dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 27 mars 2014).**

Pièce jointe : carte des secteurs soumis à dérogation dans le projet de PLU.

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 10 juin 2010, le conseil municipal de la commune de Montpeyroux a prescrit la révision générale de son Plan d'occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Montpeyroux n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) applicable, elle est donc soumise à la règle dite d'urbanisation limitée de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014. Cet article précise que pour « les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle ».

Cependant, il peut être dérogé à cette disposition « avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture ». C'est pourquoi, par courrier en date du 05 juillet 2018 reçu en Préfecture le 11 juillet 2018, vous m'avez sollicité pour obtenir une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur prévu par le projet de plan local d'urbanisme arrêté en date du 21 juin 2018.

Monsieur CARCELLER CLAUDE  
Maire  
Hôtel de ville  
4 et 6 rue de la Dysse  
34150 MONTPEYROUX

Copie : Monsieur le Sous-préfet de Lodève

Ainsi, les secteurs concernés par cette demande de dérogation sont les suivants :

- **secteur N° 1** : Parcelles disséminées sur le pourtour de la zone urbanisée du village pour une surface totale de 2,31 hectares.
- **secteur N° 2** : Secteur de la « Meillade » pour une surface de 1,06 hectare.
- **secteur N° 3** : Secteur de la « Dysse » pour une surface de 10,77 hectares.
- **Secteur N° 4** : Emplacement réservé n°13 pour la création d'un parking, d'une surface de 3 600 m<sup>2</sup>.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, j'ai recueilli les avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) qui s'est réunie en date du 27 septembre 2018 et de la chambre d'agriculture par courrier en date du 27 juillet 2018 reçu par mes services le 03 octobre 2018. Ces avis m'ont permis de parvenir aux conclusions suivantes :

- **Les secteurs N° 1 et 4 :**

De par la situation géographique des parcelles et leur faible ampleur, ces secteurs ne présentent pas d'incidence majeure pour les communes voisines, l'environnement ou l'activité agricole.

- **Le secteur N° 2 :**

D'une superficie de 1,06 ha d'un seul tenant, il est planté en vigne. Son ouverture à l'urbanisation est susceptible d'avoir un impact sur l'activité agricole. Ces parcelles sont classées en appellation d'origine contrôlée terrasses du Larzac, et possèdent un bon potentiel agronomique.

- **Le secteur N° 3 :**

Il présente une superficie importante : 10,77 ha. Il est en partie classé appellation d'origine contrôlée (AOC) coteaux du Languedoc. Il est planté en vigne dans sa partie la plus au sud. Le reste est aujourd'hui en friche, mais les terres gardent leurs potentialités agronomiques.

Son ouverture à l'urbanisation risquerait d'entraîner la création d'une enclave agricole protégée entre deux zones urbaines et une zone où les constructions agricoles sont possibles. Ce choix d'urbanisation peut entraîner également des conflits d'usages entre les activités agricoles et l'habitat. L'ouverture de ce secteur dans sa totalité impacterait donc les activités agricoles.

Par ailleurs, Il est traversé par un fossé et un petit ruisseau. Ces cours d'eau sont intégrés dans la zone à urbaniser, sans zonage N protecteur.

Même si les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU identifient les ripisylves de ces cours d'eau comme étant à maintenir, le seul rapport de compatibilité de l'autorisation d'urbanisme avec les OAP ne permet pas de garantir la protection de ces ripisylves.

Par ailleurs, une zone inondable de précaution est mentionnée sur les plans de zonage du PLU, mais elle est susceptible d'être supprimée si une étude hydraulique démontre l'absence de risque d'inondation.

En conséquence l'urbanisation du secteur n°3 telle qu'elle est présentée dans le PLU ne permet pas de garantir le maintien de la trame bleue de ce ruisseau et aura un impact négatif sur l'environnement.

En conclusion, à la lumière des observations explicitées précédemment et des avis de la CDNPS et de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, le secteur d'extension n°3 est le plus déséquilibré au regard des objectifs de développement durable, énoncés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme, qui doivent guider l'élaboration du PLU.

J'ai donc décidé au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme :

– **d'accorder** la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des **secteurs N°1 et N°4**.

– **d'accorder** la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des **secteurs N°2 et N°3, sous réserve de réduire significativement la zone 1AU3 (secteur N°3), de manière à décliner réellement l'objectif de lutte contre l'étalement urbain énoncé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.**

Toutefois, pour ne pas remettre en cause le travail effectué par la commune depuis huit ans, je vous demande de procéder à une modification du projet de PLU, après l'enquête publique, prenant en compte ces éléments.

Je vous rappelle également la nécessité de prendre en compte les observations détaillées dans l'avis de synthèse des services de l'État du 26 septembre 2018.

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

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

Pour le Préfet, et par délégation,  
Le Préfet,  
le Secrétaire Général

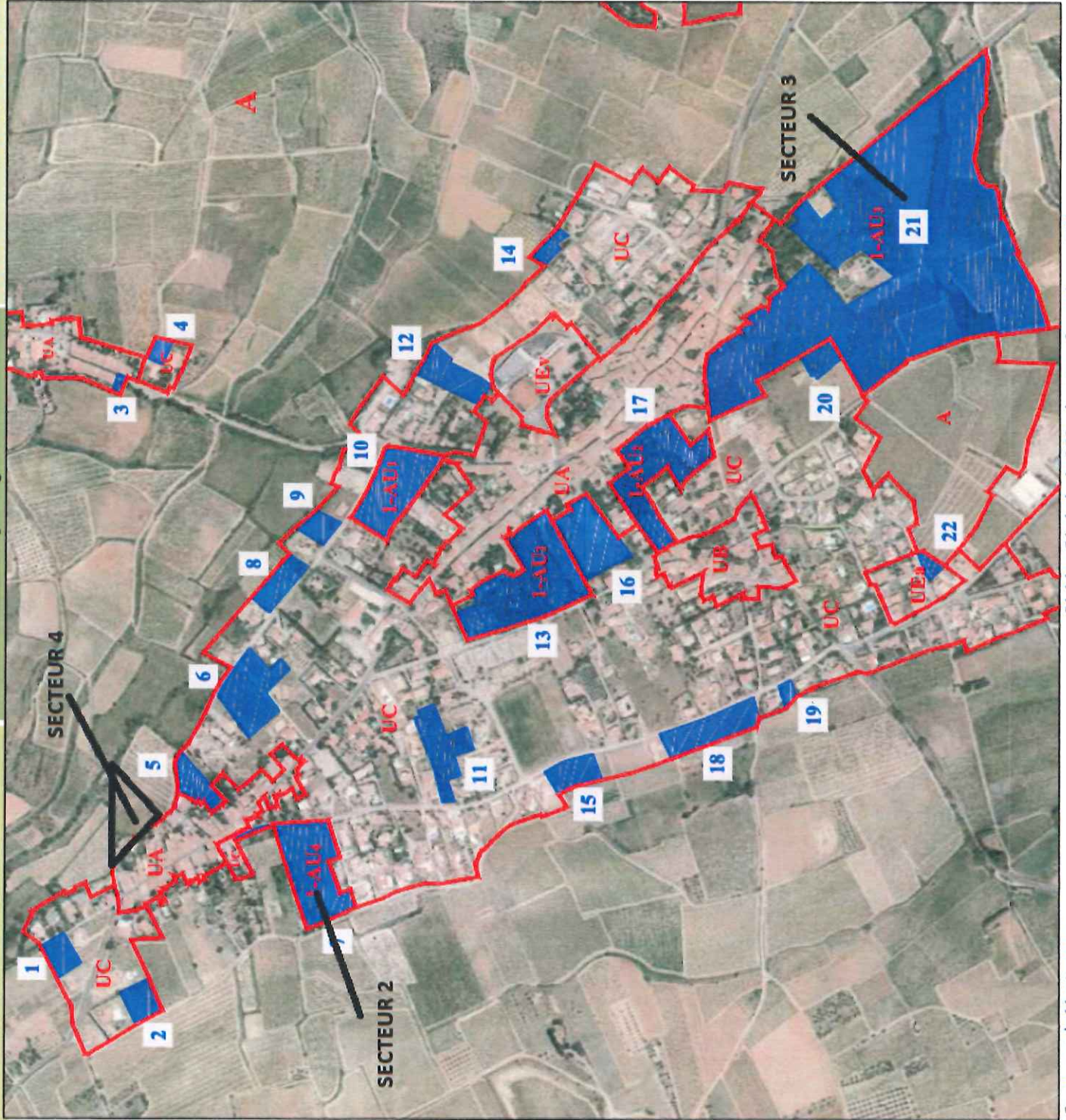




**Pascal OTHEGUY**

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa notification.



# Présentation du projet entraînant la consommation d'espaces agricoles



	zonage	
	Secteurs d'urbanisation :	
<b>1</b>	: 2093 m <sup>2</sup>	<b>SECTEUR 1</b>
<b>2</b>	: 2320 m <sup>2</sup>	<b>1</b>
<b>3</b>	: 381 m <sup>2</sup>	<b>2</b>
<b>4</b>	: 875 m <sup>2</sup>	<b>3</b>
<b>5</b>	: 2864 m <sup>2</sup>	<b>4</b>
<b>6</b>	: 6833 m <sup>2</sup>	<b>8</b>
<b>7</b>	: 10646 m <sup>2</sup>	<b>9</b>
<b>8</b>	: 2869 m <sup>2</sup>	<b>14</b>
<b>9</b>	: 1720 m <sup>2</sup>	<b>15</b>
<b>10</b>	: 8913 m <sup>2</sup>	<b>18</b>
<b>11</b>	: 5261 m <sup>2</sup>	<b>19</b>
<b>12</b>	: 4185 m <sup>2</sup>	<b>20</b>
<b>13</b>	: 17118 m <sup>2</sup>	<b>22</b>
<b>14</b>	: 1312 m <sup>2</sup>	-----
<b>15</b>	: 2827 m <sup>2</sup>	<b>2,3162 ha</b>
<b>16</b>	: 7282 m <sup>2</sup>	
<b>17</b>	: 12329 m <sup>2</sup>	
<b>18</b>	: 5493 m <sup>2</sup>	
<b>19</b>	: 617 m <sup>2</sup>	
<b>20</b>	: 1850 m <sup>2</sup>	
<b>21</b>	: 107789 m <sup>2</sup>	<b>SECTEUR 3</b>
<b>22</b>	: 805 m <sup>2</sup>	
		<b>SECTEUR 4 : 3600 m<sup>2</sup></b>

