

# **COMMUNE DE POPIAN**

**DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**CONCLUSION MOTIVÉE du COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur  
19/5/2022**

# 1 Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur les observations du public et des Personnes Publiques Associées et les propositions correspondantes de la Mairie de Popian

## 2 Préambule

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 complétée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 version du 20 mars 2017, la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 ont pour objectif de donner aux décideurs publics un cadre juridique pour mettre en œuvre une politique de développement harmonieux de leur commune.

Cette politique est déclinée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), document stratégique et opérationnel de planification qui exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et qui fixe les règles d'utilisation du sol.

Les principes d'un PLU sont :

lutter contre la péri urbanisation « sauvage » et le gaspillage de l'espace agricole et naturel

favoriser le renouvellement urbain en incitant à la densification de l'habitat

développer la mixité urbaine et sociale (20% de logements sociaux)

protéger les paysages et la biodiversité et les continuités écologiques

développer les bonnes pratiques environnementales, sanitaires, agricoles et touristiques.

La commune de POPIAN est située dans la vallée de l'Hérault à proximité de :

Gignac (à 4 km environ au Sud) et Saint-André-de-Sangonis (à 4 km environ au Sud-Est)

l'A75 (Béziers et Clermont Ferrand) et l'A750 (Montpellier)



## 3 Les orientations du projet

Préserver l'identité viticole de la commune

Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du centre ancien  
 Préserver les grands ensembles agricoles et naturels de la commune  
 Préserver les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal  
 Renforcer la cohérence du village et maîtriser l'étalement urbain  
 Prévoir une offre de logements adaptée et diversifiée  
 Favoriser la diversité des fonctions urbaines et promouvoir un urbanisme durable  
 Prendre en compte les risques hydrauliques  
 Préserver et conforter l'activité agricole qui joue aujourd'hui un rôle majeur tant en  
 terme économique que paysager  
 Développer les activités liées au tourisme  
 Permettre l'implantation d'activités commerciales et tertiaire  
 Améliorer la connexion des réseaux viaires  
 Renforcer l'offre de stationnement  
 Développer ou renforcer certains services et équipements de proximité

#### 4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur AU1 Saint-Vincent  
 Secteur AU2 Sigala

#### 5 L'analyse des observations

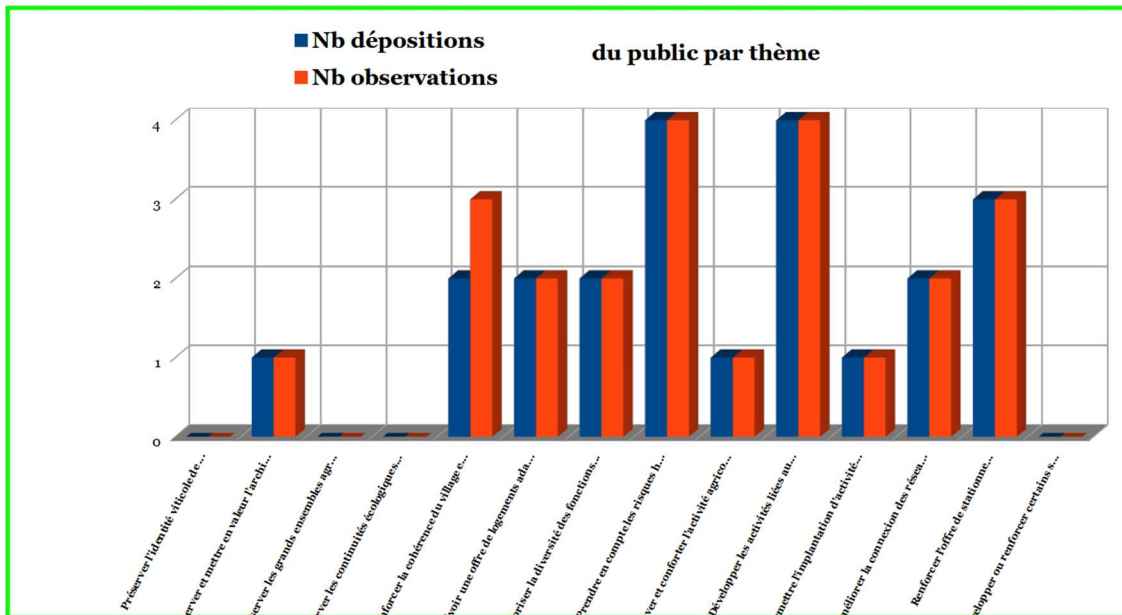
#### 6 Analyse comptable des observations

émetteurs	11	ppa
dépositions	12	public
	1	ce
permanence	6	nb personnes
	5	dépositions
	0	dont dématérialisées
rdv	1	nb personnes
	1	dépositions
	0	dont dématérialisées

Lors des permanences et des rendez-vous il y a toujours au minimum une déposition orale.

#### 7 Synthèse

La participation est faible. Les observations du public montrent que leurs préoccupations sont les inondations et la dégradation du paysage.



L'intérêt particulier n'est pas absent « je ne peux plus construire ». « je veux maraicher et vendre. »

Les observations des PPA portent sur des formulations techniques.

## 8 Préserver l'identité viticole de la commune

avis favorable et **recommandation** sur :

Les préconisations sur l'évolution des pratiques,

Le recensement et la localisation des besoins individuels ou collectifs, en constructions et/ou aménagements agricoles

La possibilité de vignes AOP.

avis favorable sous **réserve** de mentionner les signes officiels de qualité et d'origine, dont les Indications Géographiques « Fine et Marc du Languedoc », les AOC « Huile du Languedoc », « Lucques du Languedoc » et les Indications Géographiques Protégées « Terres du Midi », « Pays d'Oc », « Pays d'Hérault », « Vicomté d'Aumelas » et « Volailles du Languedoc »,

d'établir la carte agricole des surfaces plantées en vigne, olivier, ... avec l'appellation correspondante.

## 9 Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du centre ancien

avis favorable et **recommandation** sur :

le classement ou l'inscription « monument historique » de monuments de la commune.

## 10 Préserver les grands ensembles agricoles et naturels de la commune

avis favorable sous **réserve** de

Le règlement pour les zones A exposées à l'aléa feu de forêt, il convient d'intégrer

- les établissements sensibles sont interdits;
- aucune urbanisation nouvelle isolée ou diffuse n'est autorisée en dehors des zones d'aléa faible, excepté certaines installations et constructions techniques sans présence humaine;
- tout projet autorisé est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie), et doit mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLD), en rappelant que ces équipements peuvent être majorés par rapport au règlement départemental de défense contre l'incendie

- (RDDECI) du fait de la présence de l'aléa feu de forêt;
- par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort les installations et constructions techniques sans présence humaine:
  - les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif ! d'emprise limitée,
  - les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage,
  - les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité ...).

L'ensemble de ces projets doit en outre ne pas aggraver le risque, être desservis par les équipements de défense adaptés et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

Sur le règlement de la zone N, il vous appartient de prévoir les dispositions nécessaires adaptées aux destinations autorisées dans la zone.

Etablir la carte d'occupation agricole des sols (cf § 1.2.2.1) et mise à jour des données agricoles

Les prescriptions du SDIS devront trouver leur traduction dans le règlement

## **11 Préserver les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal**

avis favorable et **recommandation** sur :

réaliser un inventaire écologique des futures zones AU1 et AU2

intégrer les cartographies et éléments concernant la TVB, le potentiel agronomique des sols du SCoT

avis favorable sous **réserve** de

interdire les clôtures en dur : parpaings , béton,...

compléter l'inventaire des zones humides de celles de l'EPTB Fleuve Hérault

## **12 Renforcer la cohérence du village et maîtriser l'étalement urbain**

avis favorable sous **réserve** de

regrouper et limiter l'emprise des abris

## **13 Prévoir une offre de logements adaptée et diversifiée**

avis favorable sous **réserve** de

bloquer les deux zones à urbaniser AU1 et AU2 dans l'attente de travaux de mise aux normes ou d'agrandissement de la STEU

compléter le plan et la liste des servitudes d'utilité publique par un périmètre de 100 mètres autour du cimetière.

Signaler, dans le rapport de présentation, l'atteinte du maximum des ressources en eau potable en 2030 et le jour de pointe

mentionner le DDRM du 6 juillet 2021 dans le rapport de présentation.

Compléter le rapport de présentation avec risques de mouvement de terrain.

Rehausser la hauteur des constructions en zone UD et AU

Reporter, sur le plan de zonage général, la délimitation du secteur soumis à prescriptions acoustiques

mettre à jour le règlement par la RE2020

## **14 Favoriser la diversité des fonctions urbaines et promouvoir un urbanisme durable**

avis favorable et **recommandation** sur :

la création d'une zone UD de La Prade adoptant les contours parcellaires incontestables avec un complément de règlement spécifique

avis favorable sous **réserve** de

élargir la liste des destinations et sous-destinations permises dans la zone AU en concordance avec la zone UD

## **15 Prendre en compte les risques hydrauliques**

avis favorable et **recommandation** sur :

la reprise du règlement type des zones rouges urbaines des plans de prévention des risques d'inondation (PPRI)

avis favorable sous **réserve** de

rectifier le titre V du règlement par « les surfaces de plancher créées ou aménagées seront calées au minimum à la cote TN+ 50 centimètres ».

renvoyer au titre V dans le règlement des zones UA et UD (aux pages 15 et 31) au lieu de AU

## **16 Préserver et conforter l'activité agricole qui joue aujourd'hui un rôle majeur tant en terme économique que paysager**

avis favorable et **recommandation** sur :

la recherche d'une solution pour que Mme Vincent puisse développer sa production agricole

avis favorable sous **réserve** de

corriger installations « à destination d'exploitation agricole » et « les serres de production agricole » par « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole »

remplacer N par Ai les espaces agricoles d'une bande de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés par l'Atlas des Zones Inondables.

abaisser le maximum de 100 mètres de la distance d'implantation des logements agricoles, la distance par rapport aux bâtiments d'élevage

## **17 Développer les activités liées au tourisme**

avis favorable et **recommandation** sur :

la citation et cartographie des chemins de randonnée

la création de parcours œnologiques avec des points dégustation/formation »

## **18 Permettre l'implantation d'activités commerciales et tertiaire**

avis favorable et **recommandation** sur :

la création d'une boutique ou d'un marché pour la vente des produits locaux

l'organisation de manifestation type fête : vendange, vin nouveau, cueillette des olives,...

## **19 Améliorer la connexion des réseaux viaires**

## **20 Renforcer l'offre de stationnement**

avis favorable et **recommandation** sur :

l'installation de bornes électriques

## **21 Développer ou renforcer certains services et équipements de proximité**

avis favorable sous **réserve** de

ajouter un règlement strict, spécifique au STECAL, dans le règlement de la zone N comportant notamment des règles relatives à la densité, à l'implantation de la

construction, aux modalités de raccordement aux réseaux et à l'insertion paysagère du projet.

ne mentionner que les parcelles réellement grevées par une servitude d'utilité publique.

## 22 Attendus

### 23 Constatant que :

Les observations sus résumées en recommandations et réserves prédominent sur le dossier :

- \* La rédaction est souvent banale et passe partout
- \* Des objectifs pourraient être spécifiques de Popian.
- \* Le rapport de présentation nécessite de nombreuses corrections.
- \* Le Programme de développement durable comporte quelques incohérences avec le rapport de présentation.
- \* Les plans n'ont pas toutes les informations
- \* Il manque des cartes agricoles
- \* Des données, surtout agricoles, sont obsolètes
- \* Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas assez détaillées
- \* Le règlement est l'objet de complément ou ajustement
- \* On note ensuite l'utilisation détournée du zonage pour améliorer l'économie

d'espace

- \* Les activités économiques sont très peu présentes dans le projet.
- \* L'agriculture essentiellement viticole n'est pas l'objectif prioritaire comme annoncé dans le PADD
- \* Le tourisme et les commerces, autres pôles d'activité, sont ignorés dans ce projet bien que clairement affichés dans les objectifs du PADD.
- \* plusieurs points ne sont pas totalement en concordance avec la déclinaison d'une orientation du PADD

### 24 Considérant que le projet présenté :

- \* est cohérent avec
  - la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000
  - la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003
  - la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle II »)
  - la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 relative au droit du logement modifiée 1 janvier 2017 particulièrement avec un des axes majeurs en créant des logements dans une zone déjà urbanisée et proche du centre.

La loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018

le code de l'urbanisme

- \* Le recours à la procédure de révision générale du Plan d'Occupation du Sol valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme est conforme à la réglementation
- \* La procédure suivie est régulière
- \* Le dossier est techniquement très complet
- \* La dispense d'étude d'impact
- \* Le projet tient compte des règlements intercommunaux de la CCVH (PLH encours de mise à jour)
- \* Le projet est en compatibilité avec SRADDET.

- \* Le projet tient compte du SCoT en cours par SYDEL Cœur d'Hérault
- \* Le projet respecte les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable de la commune de Popian.
- \* Le publicité a été largement et réglementairement faite par les affichages et les publications dans les journaux, sur le site internet (dossier téléchargeable et copie du registre papier), facebook et le bulletin
- \* L'enquête s'est déroulée sans incident et à la satisfaction du public.
- \* Le projet a été construit en tenant compte des observations et des préconisations des Personnes Publiques et de la concertation du public.
- \* Le projet sauvegarde les zones agricoles et naturelles, le patrimoine et la qualité des paysages.
- \* Le projet encadre la croissance de la population et des activités dans un environnement durable.
- \* Le projet est améliorable sur de nombreux points tels ceux exposés par Les Personnes Publiques Associées. Le maître d'ouvrage y a répondu spécifiquement à chacun de façon favorable
- \* Des demandes de particuliers ont été exprimées à propos de leur propriété et des réponses personnalisées ont été faites par le maître d'ouvrage.
- \* Les réserves exprimées ci-dessus peuvent être ou sont déjà levées
- \* Les recommandations peuvent pour la plupart être intégrées au projet définitif. Les autres pourront être suivies plus tard pour améliorer les conditions de vie à Popian.

**Dans ces conditions, le projet est conforme à l'intérêt général sans toutefois porter atteinte aux intérêts particuliers ;**

**En conséquence, je propose de prendre en compte les **recommandations** citées ci-dessus.**

**Et j'émetts un avis favorable à ce projet sous les **réserves** énoncées ci-dessus :**

Le 19 mai 2022  
Bruno Méallonier Commissaire enquêteur

