



Plan Local d'Urbanisme

Avis des personnes publiques et
dérogation au principe de constructibilité limitée
en application de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration			05/09/1985
1 ^{ère} modification			08/09/2000
2 ^{ème} révision valant élaboration du PLU	03/02/2014	12/07/2021	

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Popian

Le Château
2 Avenue de L'Aurelle
34230 POPIAN
Tél. 04 67 57 52 25



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme

Montpellier, le **28 OCT. 2021**

Affaire suivie par : Marie-laure FOURCAUD
Téléphone : 04 34 46 61 28
Mél : marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr

Le préfet de l'Hérault

à

Madame la maire de Popian

Objet : Plan local d'urbanisme arrêté. Avis de synthèse des services de l'État.

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) communal, arrêté par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2021, et notifié à mes services avec le dossier complet le 2 août 2021.

Le projet arrêté appelle de ma part une série d'observations. Celles-ci vous sont présentées en trois parties :

- la première partie synthétise les points essentiels qui doivent impérativement être modifiés ;
- la deuxième partie liste l'ensemble des autres points qu'il convient d'améliorer pour que le projet communal soit parfaitement conforme ;
- la troisième partie reprend des préconisations visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en œuvre.


Le parti d'aménagement retenu pour ce PLU m'amène à émettre un avis favorable sous réserve de la prise en compte, avant l'approbation, des observations des deux premières parties.

Cet avis est indépendant de la réponse à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée que vous m'avez envoyée en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme et qui vous parviendra ultérieurement.

Par ailleurs, j'appelle votre attention sur l'obligation de verser le PLU sur le portail de l'urbanisme dès son approbation selon les modalités explicitées en annexe.

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet et pour toute question relative à cet avis.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Lodève,



ÉRIC SUZANNE

Le projet de PLU prévoit d'accueillir environ 80 habitants supplémentaires à horizon 2030, portant la population communale à près de 430 personnes. Le taux de croissance affiché dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'élève à 1,5 % par an.

Pour parvenir à ce projet, environ 44 nouveaux logements sont prévus, une moitié en densification du tissu urbain existant et l'autre principalement dans deux zones à urbaniser :

- une située en dent creuse dans le village,
- une autre en extension urbaine.

Le projet traduit les grands objectifs déclinés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme mais il n'est pas totalement en adéquation avec les capacités d'accueil de la commune en matière d'assainissement.

1. Première partie : points essentiels qui doivent impérativement être modifiés

1.1. Adéquation besoin-équipement en matière d'assainissement

Le village est raccordé à une station d'épuration (STEU) commune avec Saint-Bauzille-de-la-Sylve.

Cette station présente une capacité nominale de 1 500 habitants.

Les bilans mentionnés dans le rapport de présentation (aux pages 65 et 248) sont anciens et ne sont pas représentatifs de la situation actuelle.

En effet, lors du suivi des stations d'épurations par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), en 2020 tout comme en 2019, la STEU de Popian/Saint-Bauzille-de-la-Sylve a été déclarée non conforme en raison d'une surcharge hydraulique. Un bilan effectué le 20 janvier 2020 a constaté un dépassement de la capacité nominale de la station de 50 équivalents habitants.

En conséquence, pour éviter une éventuelle pollution environnementale et dans l'attente de travaux de mise aux normes ou d'agrandissement de la STEU, je vous demande de bloquer les deux zones à urbaniser AU1 et AU2 de la commune, de soumettre leur urbanisation future à modification du PLU et d'établir pour la suite un phasage en priorisant l'urbanisation de la zone AU2, située à l'intérieur de la tâche urbaine.

Néanmoins, il peut être envisagé d'urbaniser immédiatement la surface nécessaire au projet de stationnement inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en prévoyant 2 sous-zonages pour la zone AU1 : un sous-secteur limité à l'emprise nécessaire au parc de stationnement ouvert à l'urbanisation et un second sous-secteur, bloqué dans l'immédiat et soumis à modification du PLU.

1.2. Prévention des risques

- Risque inondation

Les zones urbaines de la commune sont situées en partie dans le périmètre de l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant de l'Hérault, le long du ruisseau de Laurelle.

Les dispositions réglementaires définies pour la zone inondable sont regroupées dans le titre V du règlement. Elles comportent quelques contradictions.

À titre d'exemple :

Dans la partie « *sont interdits* », il est précisé que sont proscrites les créations d'ouverture et les extensions de surface de quelle que nature qu'elles soient, en dessous de la cote des plus hautes eaux (PHE) lorsqu'elle est connue, ou du terrain naturel (TN) + 50 centimètres.

Cependant dans la partie « *sont admis* », sont incluses les extensions de bâtiments d'habitation existants (en une seule fois) dans la limite de 20 m², sous réserve... d'être calées à la cote des PHE + 30

centimètres quand elle est définie...

Cette rédaction rend complexe la compréhension des dispositions applicables en zone urbanisée inondable.

La connaissance issue de l'atlas des zones inondables (AZI) ne permet pas de déterminer une cote des PHE. Aussi, en l'absence de ce niveau de référence, les surfaces de plancher créées ou aménagées seront calées au minimum à la cote TN+ 50 centimètres.

En conséquence les dispositions du titre V du règlement doivent être rectifiées.

Le règlement type des zones rouges urbaines des plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) pourra utilement être repris. Il est accessible depuis le site internet de la préfecture de l'Hérault :

<https://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Transmission-des-informations-aux-maires-TIM/Les-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault>

Par ailleurs, le règlement des zones UA et UD (aux pages 15 et 31), dans les paragraphes précisant le caractère des zones, renvoie au règlement de la zone AU en ce qui concerne les dispositions relatives à la zone inondable alors que ces dispositions sont regroupées dans le titre V du règlement. Cette erreur est à corriger.

- Risque feux de forêt

Le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) précise que la commune d'une manière générale n'est pas considérée comme à risque feu de forêt en raison de l'absence de zones à enjeux concernées.

Toutefois, les principes nationaux de prévention contre les risques de feux de forêt doivent tout de même être intégrés dans les dispositions réglementaires des zones A et N.

Sur le règlement de la zone A : dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, il convient d'intégrer les dispositions suivantes :

- 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 satisfaire aux conditions suivantes : 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.

À travers ces dispositions, il s'agit de ne pas augmenter la présence humaine en zone de danger, de

limiter les dommages aux biens et de ne pas augmenter le risque de départ de feu associé à l'anthropisation comme au mitage des espaces boisés avec un enjeu sous-jacent de ne pas exposer inconsidérément les services de secours.

1.3. Servitudes d'utilité publique (SUP)

- Servitude A3

L'extrait du règlement de l'association syndicale autorisée (ASA) du canal de Gignac reproduit en dernière page de la liste des servitudes. Or, ce n'est pas un acte instituant une servitude.

Il convient de vérifier auprès de l'ASA quelles sont les parcelles réellement grevées par une servitude d'utilité publique (SUP). Ce chapitre ne doit mentionner que les parcelles effectivement concernées. Les autres parcelles pourront être mentionnées dans une annexe informative.

- Servitude INT1

La commune dispose sur son territoire d'un cimetière situé hors zone urbanisée sur la parcelle cadastrée 0A449.

En application de l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales, les habitations et puits sont interdits sur un périmètre de 100 mètres autour de ces cimetières. Cette interdiction constitue une servitude d'utilité publique (INT1) gérée par la commune.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique doivent être complétés avec cette servitude INT1, en application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

1.4. Règlement des zones agricoles et naturelles

- Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations « à destination d'exploitation agricole » et « les serres de production agricole ».

Ces termes ne sont pas conformes à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme dont la rédaction est la suivante : « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». L'adjectif « nécessaire » est à ajouter aux textes du règlement.

- Secteur Nj

Le règlement de la zone N comprend un secteur Nj correspondant à un secteur de jardins partagés où sont autorisés des abris de jardin, des serres de culture ainsi que les aires de stationnement.

Les abris de jardins et les serres ne peuvent être autorisés en zone N que s'ils sont nécessaires à une exploitation agricole, ce qui n'est pas le cas, s'agissant d'un projet communal. Ils ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui encadrerait de façon stricte les possibilités de construction.

En conséquence, le règlement des zones agricoles et naturelles doit être corrigé.

En outre, un règlement strict, spécifique au STECAL, doit être ajouté dans le règlement de la zone N comportant notamment des règles relatives à la densité, à l'implantation des constructions, aux modalités de raccordement aux réseaux et à l'insertion paysagère du projet.

Sans remettre en cause ce projet mais afin de réduire la superficie du STECAL et le mitage de la zone, il convient de réaliser un seul bâtiment et de regrouper les serres autour de cette construction, l'exploitation des jardins pouvant être réalisée en dehors du STECAL.

2. Deuxième partie : points qu'il convient d'améliorer pour que le projet communal soit parfaitement conforme.

2.1. Protection de la biodiversité, des paysages et de la ressource en eau

- Secteur AU2

L'étude des incidences sur les zones Natura 2000 a été menée de façon conforme dans le dossier de PLU.

Des observations de lézard ocellé ont été répertoriées sur le territoire de la commune, notamment à proximité de la zone d'extension AU2.

Il convient donc, avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, de réaliser un inventaire écologique et le cas échéant, de prévoir des mesures d'évitement et de protection des espèces répertoriées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone (espaces verts à maintenir, murets...).

Cette prescription doit être reportée dans le rapport de présentation au chapitre IV. 5 sur l'explication des choix du PLU.

- Secteur AU1

Afin de traduire les enjeux paysagers mis en évidence à la page 130 du rapport de présentation notamment sur l'entrée ouest du village, l'orientation 1 du PADD prévoit « de préserver l'identité rurale de la commune et valoriser le cadre de vie ». Pour cela, l'OAP du secteur AU1 prévoit une interface paysagère entre l'opération et la plaine.

Cette OAP peut être complétée par des prescriptions dans le règlement de la zone de manière à garantir de façon optimale la réalisation de l'orientation 1 du PADD.

- Ressource en eau potable

Dans le rapport de présentation, à la page 248 relative aux incidences du PLU sur l'alimentation en eau potable, le tableau des besoins en eau mentionne à l'échéance 2030 et, pour le jour de pointe, une consommation estimée à 98 % de la capacité du captage autorisé à la condition que le rendement du réseau reste au minimum à son niveau actuel, soit 81 % pour Popian.

Aucune autre ressource supplémentaire n'étant aujourd'hui envisagée pour aucune des deux communes, il serait opportun d'engager des recherches pour sécuriser l'alimentation en eau potable au-delà de 2030.

Le rapport de présentation doit comporter une rubrique présentant cette problématique. Cette dernière précisera que lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU1 et AU2, l'adéquation besoin – ressource en eau sera à nouveau vérifiée et démontrée.

2.2. Thématique risque

- Dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM)

Dans le rapport de présentation, à la page 133, il est fait mention du DDRM approuvé en 2012. Ce document a été actualisé.

En effet, la commune est désormais concernée par un niveau global de risque :

- glissements de terrain : faible ;
- chute de blocs : faible ;
- effondrement : très faible à nul ;
- retrait gonflement des argiles : risque moyen.

Ce niveau de risque global à l'échelle communale a été qualifié par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM) au regard de la superficie pondérée impactée par chaque classe de susceptibilité. Il traduit la prégnance de la problématique dans chaque commune, quand bien même des sinistres n'auraient pas été constatés dans certaines communes.

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

- Risque radon

La commune est concernée par le risque radon de niveau 1 (faible) au vu de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

L'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) émet des recommandations pour évaluer le risque lié au radon sur toutes les constructions et pour réduire l'exposition au radon de celles-ci. Une note a été transmise par le Préfet et l'ARS sur ce risque à toutes les communes de l'Hérault le 26 août 2020.

Ce risque doit être inscrit dans le rapport de présentation.

- Risque tempête

Toutes les communes de l'Hérault sont concernées par le risque de tempête. Le PLU doit également intégrer ce risque.

- Risque feux de forêt

Indépendamment des prescriptions demandées dans la première partie de l'avis de synthèse, le DDRM révisé précise que la commune n'est pas considérée à risque feux de forêt. Cette situation traduit le fait qu'aucune zone à enjeux de la commune n'est concernée par un aléa feux de forêt. Le rapport de présentation doit donc le préciser.

En conséquence, le rapport de présentation du PLU doit être actualisé avec les données ci-dessus et complété avec une partie globale sur les mouvements de terrain dans la partie risque de l'état initial de l'environnement.

2.3. Contenu du PLU

- Rapport de présentation

À la page 253, dans les indicateurs de suivi du PLU, le point zéro de l'indicateur relatif à l'occupation des surfaces agricoles est ancien. Il conviendrait de trouver une référence plus récente de manière à ne pas fausser l'évaluation.

- Règlement des zones UD et AU (aux pages 35 et 59)

- La hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles est de 7,50 m au faîtage.

Cette hauteur est difficilement compatible avec la possibilité de réaliser 2 niveaux pour un bâtiment d'un gabarit important et mérite d'être ajustée de manière à favoriser les possibilités de densification de la zone qui se présenteront.

- À la page 57, la liste des destinations et sous-destinations permises dans la zone AU est très restreinte (logement, bureaux, locaux techniques des services publics) et n'est pas totalement en concordance avec la déclinaison de l'orientation 2 du PADD du PLU qui consiste à « favoriser la diversité des fonctions urbaines et promouvoir un urbanisme durable ». Cette liste doit être élargie en concordance avec la zone UD.

- La dernière phrase de la page 25 dispose que les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AU. En application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures ne sont soumises à déclaration préalable que pour les secteurs protégés au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du même code ou si la commune a délibéré spécifiquement pour soumettre les clôtures à déclaration préalable dans une zone du PLU.

La phrase doit être corrigée ou supprimée en fonction de l'option choisie par la commune.

- Règlement de la zone A :

Dans son article III-2, le règlement de la zone A dispose que les assainissements individuels doivent être

conformes au zonage d'assainissement communal.

Ce dernier n'est pas joint au PLU. Il convient de le rajouter.

- Plans de zonage

- La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures terrestre pour la route départementale 32, classée en catégorie 3.

La délimitation du secteur soumis à prescriptions acoustiques (largeur 100 m) doit être reportée sur le plan de zonage général.

- La légende des plans de zonage comporte une erreur. Les éléments de patrimoine à protéger répertoriés par une étoile sont protégés au titre des articles L. 151-19 et R. 151-43-3 et non L. 151-43-3 du code de l'urbanisme. Cela doit être corrigé.

3. Troisième partie : conseils visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en œuvre.

Des erreurs et/ou incohérences ont été relevées dans le dossier et sont à rectifier (liste non exhaustive) :

- une erreur de date mentionnée sur la page de garde de tous les documents du PLU ainsi que dans la délibération d'arrêt du PLU (3 octobre 2014 et non le 3 février 2014), erreur qui induit un risque de confusion sur les textes applicables à la présente procédure (la loi ALUR a été promulguée entre les deux dates). Cette date doit également être mentionnée dans la délibération d'approbation.

- dans le rapport de présentation :

- page 10, le tableau relatif à la procédure d'examen au cas par cas ne semble pas à sa place et serait plus logique à la page 12.

- page 11, faire référence à la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 et à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (CLIRE) du 22 août 2021.

- pages 21 et 180, il convient pour une meilleure compréhension des documents d'harmoniser les années de référence et les chiffres relatifs à la démographie communale aux besoins en logement et au PADD.

- dans le règlement :

- page 8, la définition du changement de destination peut être actualisée et mentionner les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, la commune ayant opté pour le règlement modernisé.

- page 23, le paragraphe sur les façades fait référence à un nuancier disponible en mairie. Il serait utile à l'utilisateur de le reproduire en annexe au règlement.

- page 27, paragraphe 2, l'alinéa sur le calcul du nombre de places de stationnement exigé en cas de changement d'affectation ou d'extension de bâtiment est complexe à interpréter. Il conviendrait de le simplifier.

- pages 28 et 41, au paragraphe relatif aux obligations en matière de stationnement de vélo, les articles mentionnés ont changé et doivent être corrigés.

- page 49, concernant la couleur des façades et aires de stockage, il conviendrait de préciser les termes *enduit ton pierre*, qui ne traduisent pas une couleur.

- page 61, le second paragraphe relatif aux clôtures comporte une erreur rendant la phrase difficile à lire, il conviendrait de la rectifier.

- dans les annexes, l'introduction de la liste des servitudes d'utilité publique mentionne l'article R. 151-43 à la place du L. 153-43 du code de l'urbanisme. L'article est à corriger.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Service émetteur : Délégation Départementale de l'Hérault
Unité Prévention et Promotion de la Santé
Environnementale (PPSE)

Affaire suivie par : Gérard RIBA
Courriel : ARS-OC-DD34-SANTE-
ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr
Téléphone : 04.67.07.21.86
Réf. : GR-21-072-gr-POA-Mairie-Popian PLU arrêté
Date : 24/08/2021

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
2 Avenue de l'Aurelle
34230 Popian

Objet : PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Par courrier du 28 juillet 2021, vous m'avez consulté sur le projet de PLU arrêté de votre commune.

Voici mes observations après étude de ces documents :

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la commune est alimentée par la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) à partir de la source du Pradel située sur la commune de Saint Bauzille de la Sylve. Ce captage est autorisé par DUP du 28 janvier 1998 pour un débit de 40 m³/h et 520 m³/j.

Le projet de PLU prévoit une population de 430 habitants en 2030 soit une augmentation d'environ 80 personnes (cf. PADD en page 5).

Dans les annexes sanitaires, il est précisé en page 6 que sur, la base de la consommation enregistrée en 2019, le volume journalier moyen de 265 m³/jour, correspondait à environ la moitié du volume journalier autorisé.

Par ailleurs, le rendement de réseau de 91% atteint très largement les objectifs de rendement fixés par le PGRE du SAGE de l'Hérault (75%).

Ainsi la commune semble être en mesure de couvrir les besoins générés par le projet de PLU. Il suffira que le développement de l'urbanisation soit programmé en coordination avec la CCVH, de manière à ce que les infrastructures permettent d'assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.

En ce qui concerne la protection des ressources en eau, la commune est grevée par des servitudes de type AS1.

La liste et le plan des servitudes de type AS1 est à jour. Le document administratif de la DUP est joint au dossier.

En ce qui concerne le règlement, la rédaction de l'article 4 de l'ensemble des zones est correcte.

En ce qui concerne le bruit, la qualité de l'air et des sols, je n'ai pas de remarques particulières.

Par ailleurs, le PADD prévoit en page 12 l'amélioration de la connexion des réseaux viaires en sécurisant les déplacements notamment en ce qui concerne les liaisons douces et le développement ou le renforcement de certains services comme la création d'une aire destinée à la réalisation de jardins partagés à l'entrée du village. Ces aménagements sont en cohérence avec un urbanisme favorable à la santé.

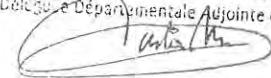
En conclusion, j'émet un avis favorable au projet du PLU sous réserve des observations formulées à prendre en compte avant l'arrêt du PLU de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/Le Directeur Général
Le Directeur de la Délégation
Départementale de l'Hérault

Alexandre PASCAL

Pour le Directeur Général de
l'Agence Régionale de Santé Occitanie et par délégation
la Délégation Départementale Adjointe de l'Hérault



Patricia CASTAN-MAS

Copie : STU DDTM / AP à l'attention de Mme FOURCAUD Marie-Laure - DREAL



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

L'architecte des bâtiments de France

à

Marie-Laure Fourcaud
DDTM34/STU/AP
Montpellier

Affaire suivie par Faten Chouikha

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de l'Hérault
Tél. : 04.67.02.32.36

Montpellier, le 11 août 2021

Objet : Commune de Popian – PLU arrêté

Réf. : *A21000878D*

L'UDAP34 n'a pas d'observation à formuler sur le PLU arrêté

L'architecte des bâtiments de France,

Faten Chouikha



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Marie Languépin
Références : D21-004522
T : 04.67.67.65.33
E : mlanguépin@herault.fr

Montpellier, le **28 OCT. 2021**



AT / 10000

MME MARIE-AGNES SIBERTIN-BLANC
MAIRE DE POPIAN
LE CHATEAU
2 AVENUE DE L'AURELLE
34230 POPIAN

Madame le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Popian, le conseil municipal a arrêté dans sa séance du 12 juillet 2021 le projet du PLU de la commune.

Conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et doit donner un avis sur ces projets en tant que personne publique associée (PPA).

C'est pourquoi, après analyse des documents, je porte à votre connaissance les observations qui suivent.

La commune de Popian est située dans la vallée de l'Hérault, au sud de Gignac, son territoire est essentiellement agricole. Le petit cœur de village ancien s'accompagne de plusieurs îlots pavillonnaires et de lotissements qui se sont développés depuis les années 1970 le long des voies secondaires et des chemins.

I. Rappel des principaux objectifs du PLU de la commune de Popian

- Préserver l'identité rurale de la commune et valoriser son cadre de vie
- Promouvoir un développement urbain resserré autour du village, prenant en compte les contraintes liées aux risques et aux nuisances
- Conforter l'économie locale
- Adapter et anticiper les besoins de renforcement des infrastructures et équipements
- La commune a un objectif de 437 habitants à l'horizon 2032, soit environ 87 habitants nouveaux et 38 logements supplémentaires.

II. Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département : le document d'urbanisme arrêté prend-il en compte les projets relevant des compétences du Département ?

Concernant les routes départementales

La RD 32 longe la limite communale ouest et offre un accès par un giratoire au village en empruntant la RD 131E7. Les prescriptions concernant les accès sur la RD131 E7 sont bien présentes dans le règlement écrit et il n'y a pas d'emplacements réservés au profit du Département dans le document.

Pour toute question ayant trait au réseau routier vous pouvez contacter notre agence départementale technique « Cœur d'Hérault » (M. Hervé Andrieu - Directeur - 04.67.67.41.75)

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

III. Observations du département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil :

1. Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il des terres agricoles et des éléments naturels majeurs ?

Le territoire est constitué de bonnes terres agricoles, renforcé pour toute la partie ouest de la commune par la présence du réseau d'irrigation du canal de Gignac.

Le document préserve les terres agricoles et conforte le développement de l'activité : 459 hectares sont classés en zone A, 4 hectares en zone Ap, en raison de perspectives paysagères remarquables.

Le diagnostic agricole clairement présenté mériterait d'être complété par une carte d'occupation agricole des sols, celle du Registre Parcellaire Graphique (RPG) étant largement incomplète. En effet, elle n'illustre que les parcelles ayant fait l'objet d'une aide de la PAC en 2019 (ou 2017 ?).

Les continuités écologiques sont prises en compte par un classement en zone N des abords des cours d'eau principaux ainsi que par la matérialisation d'une zone de 5 mètres de part et d'autre de certains ruisseaux secondaires.

Ces protections sont particulièrement nécessaires au sein du périmètre de protection éloigné du captage « du stade », ouvrage situé sur la commune de Pouzols. Les prescriptions de la DUP de ce captage indiquent la nécessité de préserver les espaces naturels de ce périmètre. Aussi, les zones tampons identifiées pourraient faire l'objet de préconisations quant au maintien de la végétation destinée à limiter les transferts de pesticides par ruissellement (bandes enherbées, arbustives ou arborées).

En ce qui concerne les zones humides :

- les zones humides présentées dans le rapport de présentation, en page 110, semblent incomplètes. Ce chapitre devrait être repris du fait de la présence de zones humides pré-inventoriées par l'EPTB Fleuve Hérault (<http://zonesthumides.fleuve-herault.fr/>). Ces zones devront faire l'objet d'un signalement dans le document et d'une attention particulière préalablement à tous projets.
- en page 239 est inscrit : « Aucune zone humide n'est recensée sur le territoire de Saint-Guiraud par l'inventaire réalisé en 2006 par le Département. Le PLU n'a donc pas d'incidence négative sur les milieux inventoriés. ». Il s'agit de Popian et non de Saint-Guiraud, ce paragraphe serait à compléter également.

2. Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?

La commune compte 150 résidences principales en 2020. Le projet indique l'inscription de 2 emplacements réservés pour mixité sociale, avec 10 % de logement locatif social (LLS) sur les 2 secteurs d'urbanisation future AU1 et AU2. Par ailleurs le PLH 2016-2021 indique un objectif de 10 % de LLS sur l'ensemble du parc de résidences principales, ce qui représente 15 LLS.

Au regard de la taille de ces secteurs le Département vous suggère de revoir cette stratégie afin de permettre la réalisation de quelques LLS qui semblent nécessaires pour répondre à l'enjeu d'accueil de jeunes ménages.

- Sur le secteur AU1 - Saint-Vincent : 8 logements sont prévus. L'engagement d'un opérateur semble difficile sur un tel secteur.
- Par contre sur le secteur AU2 : 12 à 14 logements devraient permettre la réalisation d'un petit programme de LLS. La possibilité d'un coefficient majoré serait peut-être incitative.

Par ailleurs, le Département en tant que délégataire des aides à la pierre de l'Etat vous incite à mobiliser également des outils comme la PALULOS (Prime à l'Amélioration des

Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale). Il s'agit d'un dispositif dont l'intérêt est de conjuguer à la fois la mise sur le marché locatif de logements à niveaux de loyers accessibles tout en favorisant la valorisation du patrimoine communal.

Sur ces questions, vous pouvez contacter le Service Aménagement Opérationnel (04.67.67.68.15) ou le Service Habitat du Département (04.67.67.68.72).

3. Tourisme et sports de pleine nature : les itinéraires de randonnée sont-ils pérennisés ?

« Développer les activités liées au tourisme, notamment le tourisme 'vert' ainsi que la découverte des espaces naturels et paysagers en liaison avec les chemins de randonnée » sont des objectifs de votre PADD.

A ce titre, pourraient figurer dans votre document, 2 PR labellisés Fédération Française de la Randonnée et en cours d'inscription au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) :

- Le PR Oenorando du « Canal des Vignes » (qui arrive de Saint-Bauzille-de-la-Sylve et remonte plein nord sur Gignac)
- Le PR « Randonnée des Fontaines et des Lavoirs » (qui fait la liaison Pouzols - Saint-Bauzille-de-la-Sylve en passant par Popian).



Pour une protection renforcée de ces itinéraires ayant fait l'objet d'investissements publics, ces chemins pourraient :

- Apparaître sur le plan de zonage, avec une symbologie et une légende : « Itinéraire de randonnée à préserver - article L 151-38 du code de l'urbanisme »
- Faire l'objet d'un signalement dans le règlement, règles communes à toutes les zones : « Des itinéraires pédestres sont protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent être conservés à un usage public et leur continuité ne peut être remise en question par un projet d'aménagement ou de construction ».

Pour tous compléments sur ces itinéraires vous pouvez contacter notre Direction des Sports (Hugues Dijols - chef de projet sports de nature – 04.67.67.79.90)

4. L'eau et l'assainissement : les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?

La commune de Popian se trouve dans le bassin versant de l'Hérault. L'état quantitatif fragile de la ressource en eau sur ce territoire est bien rappelé dans le rapport de présentation ainsi que la présence d'un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE).

Il serait toutefois important de souligner les objectifs de ce document : le PGRE approuvé en 2018 sur le bassin versant de l'Hérault, a pour objectif de résorber durablement les déficits observés grâce à la mise en place d'une gestion structurelle, équilibrée et durable de la ressource et de mettre en place la répartition de la ressource entre les différents usages, sur la base des besoins actuels et éventuellement des demandes futures dans ce bassin versant. Le PGRE détermine la ressource disponible par secteur, sa répartition entre usages et les actions à mener dans les zones déficitaires (économies d'eau, amélioration des rendements de réseaux, recours à des ressources de substitution..).

Il est donc essentiel que les orientations et les programmes d'action du PGRE soient clairement pris en compte dans les documents d'urbanisme, afin de s'assurer que les vocations des territoires soient en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau.

5. Le Changement climatique: le projet prend-il en compte l'adaptation au changement climatique ?

On peut souligner que le sujet de la limitation de l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans le règlement du PLU, par des prescriptions en zone AU :

- 30% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre plantés ;
- 10 % de la surface totale des secteurs AU doivent être traités en espaces verts plantés collectifs.

Le document explique et tient compte également des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Cœur d'Hérault. Cependant, au chapitre de la qualité environnementale des bâtiments, la nouvelle réglementation 2020 (RE2020) applicable au 1er Janvier 2022 pour les maisons individuelles et les immeubles collectifs de logements pourraient être évoquée.

Autres observations :

- le rapport de présentation fait plusieurs fois mention de la commune de Saint-Guiraud au lieu de Popian (pages 239, 240, 241 notamment)
- dans le règlement littéral, le rappel des zones concernées sur chaque page offrirait un confort de lecture supplémentaire.

Le Département apprécie la qualité générale de votre document, qui est particulièrement clair et bien argumenté.

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le document, j'émet un **avis favorable** au projet du PLU de la commune de Popian.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures

Pour le Président et par Délégation,
La Directrice du Pôle de Solidarités Territoriales,



Didar Gelas

Vailhauquès, le 03/08/2021



SERVICE DÉPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupement Planification Opérationnelle

Service prévision opérationnelle

Le directeur départemental, chef de corps

à

Monsieur Le Maire
Le Château
2 avenue de l'Aurelle
34230 POPIAN

Vos références : Votre courrier du 28/07/2021

Nos références : H 208.00001

N° départ : 4444

Objet : **Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Popian.**

Affaire suivie par : Cdt Pascal Winnicki

Téléphone : 04 67 10 34 71

Courriel : pascal.winnicki@sdis34.fr

Dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire, de la commune citée en objet, vous questionnez le Service Départemental d'Incendie et de Secours au titre de la consultation des services publics associés.

Le S.D.I.S. porte à votre connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.
Le présent avis technique annule et remplace tous les avis antérieurs.

Le service Prévision de la Direction du S.D.I.S. est chargé du suivi de ce dossier, toutes les correspondances et les convocations aux réunions auxquelles vous nous conviez doivent être envoyées à Monsieur le Directeur du S.D.I.S. de l'Hérault, Groupement Préparation et Soutien Opérationnel, Service Prévision.

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

Les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments doivent être conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur et de ses annexes.

Le RDDECI est téléchargeable :

- sur le site de la préfecture de l'Hérault www.hérault.gouv.fr
- sur le site du SDIS 34 www.sdis34.fr

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ce présent avis est rendu par le SDIS sans préjuger des avis des services compétents en matière de respect du droit des sols et de prise en compte des risques naturels et technologiques.

Ainsi, les prescriptions du SDIS citées ci-avant pourraient être aggravées si nécessaire.

CONSULTATION DU SDIS

En application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme, le S.D.I.S.34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours et/ou la défense extérieure contre l'incendie tels que

Projets d'urbanisme :

- ✓ Demande de permis d'aménager pour création des zones industrielles, artisanales, aménagement concertées ou économiques, parcs résidentiels de loisir, villages de vacances, parcs d'attraction de plus de 2 ha ;
- ✓ Demande de permis d'aménager pour lotissements comportant des projets de constructions classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (projets habitations collectives de 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} famille, macrolots) ;
- ✓ Demande de P.C pour les constructions à usage d'habitation classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (immeubles habitations collectives de 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} famille, paragraphe 1.13.3.1, page 20, cas 6,7 et 8);
- ✓ Demande de P.C. pour Établissements Recevant du Public et immeubles de grande hauteur ;
- ✓ Demande de PC pour constructions à usage de bureaux classées en risque particulier selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.3, page 22, cas 3, 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les parcs de stationnement couverts;
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles d'élevage classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m², paragraphe 1.13.3.7, page 26, cas 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles de stockage ou mixte (avec élevage) classées en risque particulier selon le RDDECI (surface >1000 m² ou volume stockage > 5000 m³, paragraphe 1.13.3.8, page 27, cas 3);
- ✓ Demande de PC pour les constructions à usage industriel ou artisanal classées en risque particulier (Surface > 500m²) selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.9, page 28, cas 4);
- ✓ Demande de P.C. pour tout projet de construction d'une surface développée le classant en risque particulier;
- ✓ Demande de PC ou PA pour les projets éoliens;
- ✓ Demande de P.C. pour une Installations Classées pour la Protection de l'Environnement;
- ✓ Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles d'habitations classés en risque courant important ou particulier selon le RDDECI avec ou sans augmentation des surfaces, engendrant une incidence sur la distribution des secours ou sur la défense extérieure contre l'incendie;
- ✓ Création de campings de plus de 6 emplacements;
- ✓ Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.
- ✓ Demande de certificat d'urbanisme opérationnel;

Autres projets :

- ✓ Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement des points d'eau incendie.
- ✓ Tout autre projet, quand la question de la défense incendie, de la distribution des secours et de l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie peut être posée.

Sans aucune exception, les dossiers de consultation doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur
du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault
Parc de Bel Air
150, rue Super Nova
34570 VAILHAUQUES

L'Adjoint au chef de Groupement
Pour le Directeur, chef de corps et par délégation
Planification Opérationnelle
Chef du service DECI


Commandant Pascal WINNICKI

Aniane
Arboras
Argelliers
Aspiran
Aumelas
Bélarça
Brignac
Cabrières
Campagnan
Canet
Celles
Ceyras
Clermont l'Hérault
Fontès
Fozzières
Gignac
Jonquières
La Boissière
La Vacquerie
Lacoste
Lagamas
Lauroux
Lavalette
Le Bosc
Le Caylar
Le Cros
Le Pouget
Le Puech
Les Plans
Les Rives
Liausson
Lieurac
Lodève
Mérifons
Montarnaud
Montpeyroux
Mourèze
Nébian
Octon
Omet et Villeceun
Paulhan
Pégairolles de l'Escalette
Péret
Plaisan
Popian
Pujols
Pouzols
Puéchabon
Puilacher
Romiguières
Roqueredonde
Saint André de Sangonis
Saint Bauzille de la Sylve
Saint Etienne de Gourgas
Saint Félix de l'Hérac
Saint Félix de Lodez
Saint Guilhem le Désert
Saint Guiraud
Saint Jean de Fos
Saint Jean de la Blaquière
Saint Maurice de
Navacelles
Saint Michel
Saint Pergoire
Saint Paul et Valmalle
Saint Pierre de la Fage
Saint Privat
Saint Saturnin de Lucian
Salasc
Sorbs
Soubès
Soumont
Tressan
Usclas d'Hérault
Usclas du Bosc
Valmasque
Vendémian
Villeneuve

Mairie de POPIAN
Madame le Maire
Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC
Le Château
2 Avenue de l'Aurelle
34230 POPIAN

A Saint André de Sangonis,
Le 19 novembre 2021.

Référents/ TL/VS/
Objet : Avis SCOT Pays Cœur d'Hérault à propos du PLU de POPIAN
Réf. 21_144

Madame le Maire,

Conformément aux termes des articles L153-16 et R153-4 du Code de l'Urbanisme, votre dossier de PLU est soumis à l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault, en tant que Personne Public Associée.

Après lecture de votre dossier et sur proposition du Pôle Aménagement et Environnement, je délivre un avis favorable à votre demande.

Je vous invite à consulter le dossier d'analyse technique en pièce jointe à ce courrier, afin de prendre en compte les éléments d'analyse et nos remarques sur votre projet de PLU.


Mes services et moi-même restons à votre disposition pour tout renseignement.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président

Du SCOT du Pays Cœur d'Hérault

Jean-François SOTO,

 Bien
Aimablement

Siège administratif

Ecoparc Cœur d'Hérault « La Garrigue »
9, rue de la Lucques - Bât B
34725 St André de Sangonis
04.67.02.01.01 - contact@coeur-herault.fr

Espace Novel.id

Ecoparc Cœur d'Hérault « La Garrigue »
1, rue du Moulin à Huile
34725 St André de Sangonis
04.99.91.46.36 - conomie@coeur-herault.fr

AVIS PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE

AU TITRE DES ARTICLES L153-16 et L132-9
DU CODE DE L'URBANISME

ELABORATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE

POPIAN

Dossier technique : Octobre 2021

Dossier technique réalisé par Vincent SALIGNAC

SCoT du Pays Cœur d'Hérault / Ecoparc Cœur d'Hérault - La Garrigue - 9 rue de la Lucques - bât.B - 34725 St André de Sangonis
/ scot@coeur-herault.fr

Introduction

. Le rôle du SCoT auprès des communes et intercommunalités en tant que Personne Publique Associée

Sont associés à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale, lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma. Le SYDEL Pays Cœur d'Hérault étant le maître d'ouvrage du SCoT Cœur d'Hérault, le Président du Pays est informé et invité à participer à certaines réunions.

Il formule un avis sur les documents d'urbanisme (ex. PLU/ Carte communale), schémas sectoriels (ex. PLH) et autorisations d'exploitation commerciale qui lui sont adressés. Plus précisément, le rôle d'une Personne Publique Associée (PPA) est d'informer et de participer à la réalisation du document d'urbanisme ou du schéma. L'objectif est de faciliter la formulation de l'avis SCoT pour les PLU et de faciliter la mise en comptabilité entre le SCoT et les PLU.

Ainsi, le SCoT assure auprès des communes un service d'appui et de conseil dans l'appropriation du SCoT.

. Rappel : Qu'est ce qu'un SCoT ? Thèmes de travail

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.). Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, ... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable: principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Toutefois, il est important de noter que ce dernier est en cours de réalisation (phase de diagnostic) et que l'avis technique présenté dans ce document est de ce fait succinct.

Rappels Réglementaires

Art. L. 153-16 Le projet de plan arrêté est soumis pour avis:

Al.1o Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9;

Art. L. 132-9 Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions:

Al. 20 L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma;

PREMIERE PARTIE SYNTHESE DU PLU

1. Etat de la procédure PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

<i>Etat d'avancement :</i>	Arrêt du PLU 12/07/2021
<i>Nature de la procédure</i>	Elaboration du PLU
<i>Date de la dernière évolution du PLU</i>	Prescription d'élaboration du PLU 03/02/2014

2. Le Projet / Eléments de synthèse

Objectifs	
Evolution de la population au terme du PLU Croissance projetée	La population actuelle est évaluée à 350 habitants en 2017. Le PLU a connu un taux de croissance annuel moyen de +1,1%/an (2007/2012) puis pratiquement nul entre 2012/2017. L'objectif est d'atteindre 430 habitants en 2030 (+82 habitants). La commune applique ainsi un TCAM de 1,5% sur la période (2030).
Production de logements	La commune de Popian disposent de 178 logements. La production de 40 logements (résidences principales) est nécessaire pour répondre aux besoins de la population future. 46 logements pourraient être produits en réinvestissement urbain (changement de destination, réhabilitation, densification, division parcelaires), dont 18 sur la période du PLU (prise en compte de la rétention foncière)
Mise en capacité des infrastructures <ul style="list-style-type: none"> • AEP • STEP 	<p>Le rendement des réseaux d'AEP est de 81,1% sur la commune. Pour rappel le PGRE du SAGE Hérault demande un rendement minimum de 75% pour développer l'urbanisation.</p> <p>La station d'épuration de Popian/Saint Bauzille de la Sylve dispose d'une capacité de 1500 EH.</p>
Extension des zones à urbaniser	1.5ha environ en extension du tissu urbain (dont 0,97 ha en limite de densification)
Consommation d'espace	Une production de 22 logements en extension, soit 1,5ha avec une densité de 15 log/Ha.
Densité	15 logements / hectare en moyenne sur les secteurs d'extension (densité brute)
Mobilité	La commune souhaite développer le stationnement à proximité immédiate de la salle polyvalente située le long de l'Avenue Saint-Vincent. Des cheminements piétons sont prévus entre les futurs quartiers et le village.
Orientation d'Aménagement et de Programmation	Il y a deux OAP dans le PLU : l'OAP AU1 Secteur Saint-Vincent et OAP AU2 Sigala

Equipements projetés	Connexion à la fibre optique Création de jardins partagés
Impacts environnementaux	

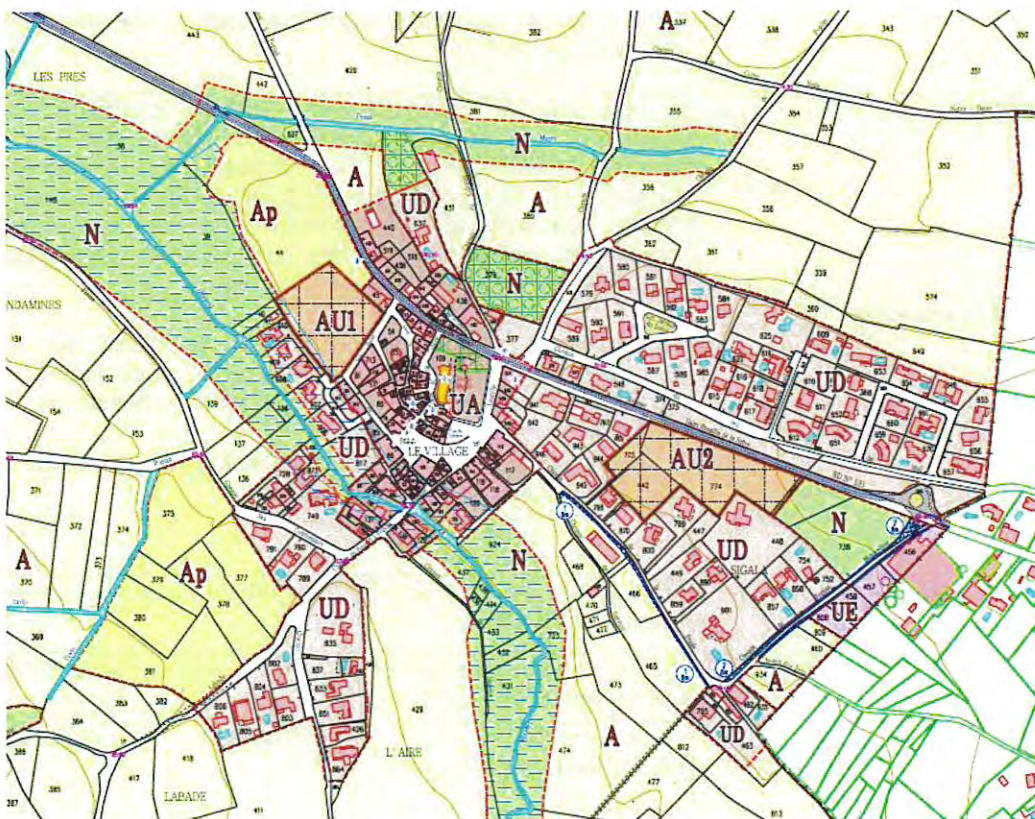
DEUXIEME PARTIE PRESENTATION DU PROJET

1. Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de POPIAN s'articule autour de 4 axes :








1. Préserver l'identité rurale de la commune et valoriser son cadre de vie
2. Promouvoir un développement urbain resserré autour du village, prenant en compte les contraintes liées aux risques et aux nuisances
3. Conforter l'économie locale
4. Adapter et anticiper les besoins de renforcement des infrastructures et équipements

2. Rappel du plan de zonage




LEGENDE

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.L.U.

-  Limite de zone et de secteur.
-  Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme
-  Emplacement réservé et numéro d'opération
-  Secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et à obligation de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (10% minimum des programmes affectés à des logements locatifs sociaux)
-  Zone non aedificandi de 100 mètres autour des bassins de lagunage
-  Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Hérault, DRIREAL 2007
-  Éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger en application de l'article L.151-41-3° du Code de l'urbanisme

AUTRE PRESCRIPTION

-  Périmètre de protection éloignée du captage du Stade, commune de Pouzols (DUP du 13 juillet 2006)

TROISIEME PARTIE

AVIS PORTE SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU ARRETE

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC et ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

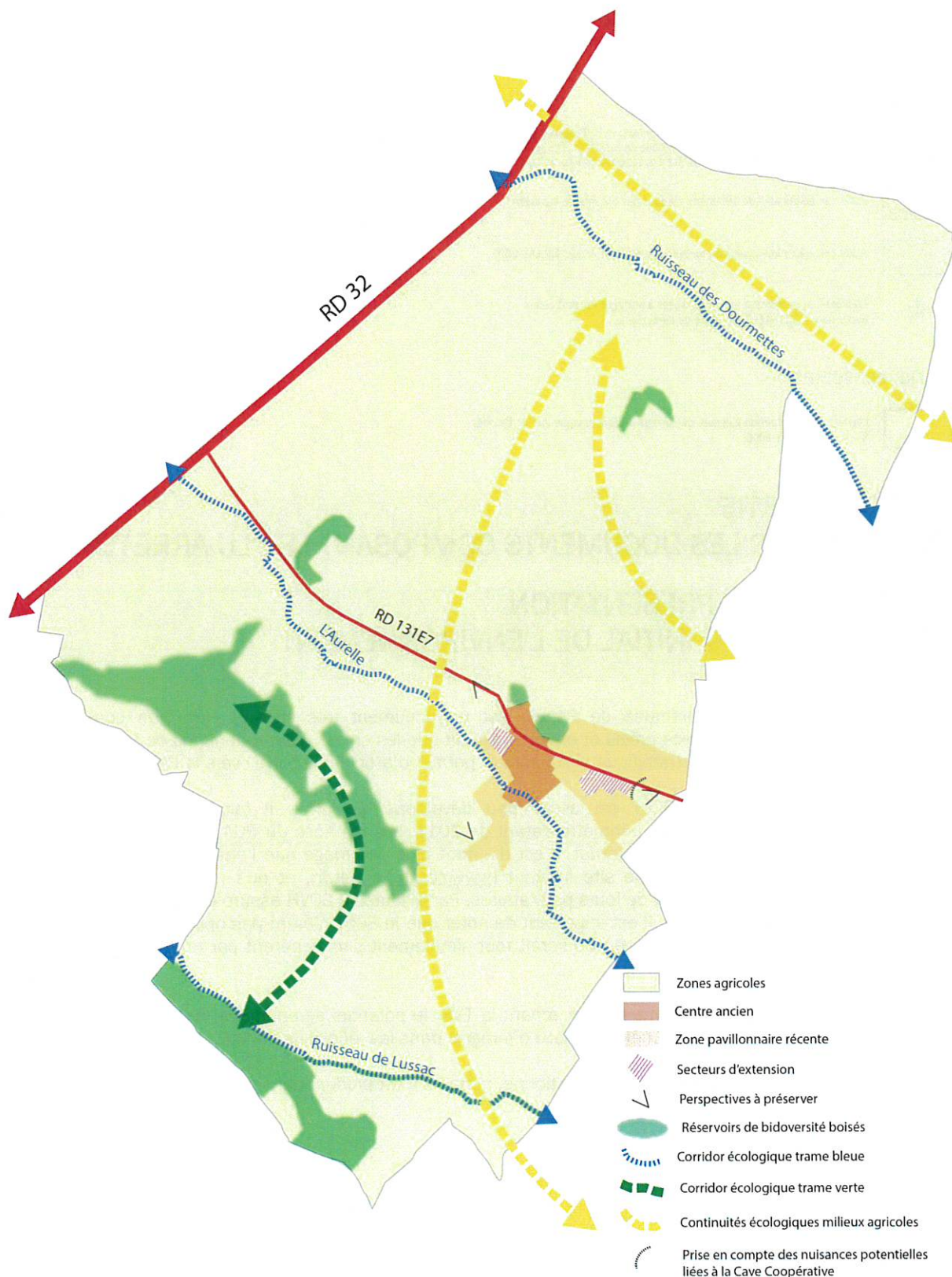
Le diagnostic du PLU de la commune de Popian est un document très clair et très bien construit. Les cartographies sont lisibles et le texte précis et efficace. Le fait que les enjeux soient identifiés en fin de rédaction confère au document une portée stratégique pertinente et permet d'articuler le travail vers le PADD.

Toutefois, le volet consacré au SCoT est assez peu développé. En effet, il fait apparaître d'anciennes cartographies, notamment la carte du périmètre datant de 2011. Les données du RGA et démographiques sont également tirées simplement de page internet. C'est d'autant plus dommage que l'ensemble des éléments est disponible en téléchargement sur notre site internet (www.coeur-herault.fr), et que nous sommes largement disponibles auprès des collectivités et de leurs prestataires. Par ailleurs, la CCVH assure également un suivi étroit du SCoT et dispose de ces éléments. Il est important de noter que le SCoT n'étant pas opposable, il n'y a pas de critère juridique sur lesquels nous appuyer. Ce serait tout simplement plus cohérent par rapport aux travaux en cours (finalisation du D00).

Pareillement les cartographies et éléments concernant la TVB, le potentiel agronomique des sols ont fait l'objet d'un travail fin dans le SCoT qu'il aurait été judicieux d'intégrer dans les réflexions du PLU.

Le PCAET pourrait également être davantage mentionné, même s'il est présent dans votre analyse.

2. LE PADD



Comme pour le diagnostic, le PADD du PLU de Popian est d'une grande qualité. Il positionne l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension du projet politique.

Toutefois, deux aspects pourraient ressortir davantage :

- Le choix des sites d'implantation des futures zones AU1 et AU2
- La prise en compte de la mobilité douce : lien avec Saint Bauzille ? Lien avec le Lycée agricole et plus loin Gignac, circulation douce au sein du tissu (au-delà de l'aspect stationnement)

En complément, dans le PLU de la commune de POPIAN, le lien avec Saint Bauzille est très peu marqué, alors que l'on constate aujourd'hui une forme d'étalement urbain entre les deux communes. Quels principes pour l'encadrer ? Comment faciliter les liens fonctionnels entre ces communes ?

5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation du Plu de Popian sont d'une grande qualité. Très bien expliquées et représentées. Le parti d'aménagement est clair. Néanmoins, nous aurions appréciés des éléments paysagers plus détaillés au regard du patrimoine paysager et bâti de la commune et du choix des sites d'implantation. Des vues sur des propositions de formes bâties pourraient être représentées. Cela permettrait de bien prendre en compte l'inscription de ces quartiers dans le cadre paysager de la commune. Les typologies de logements pourraient être également précisées.

OAP 1 SAINT VINCENT

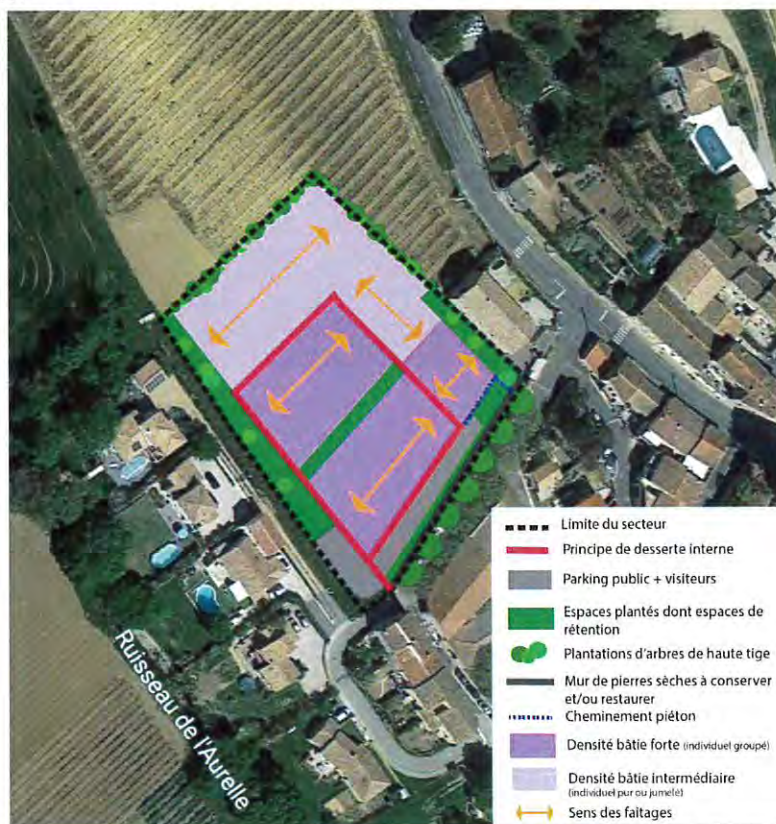


Schéma d'illustration de l'OAP AU1 Secteur Saint-Vincent

Le secteur AU1 Saint--Vincent, d'une superficie de 0,6 ha, sera aménagé sous forme de procédure d'aménagement unique. Il s'agit d'une extension pure sur un foncier agricole. Le quartier comportera 8 logements et une vingtaine de places de stationnement (2,5 places par logements). Ce chiffre permettra de répondre à des demandes pour les habitants du centre ancien. La réalisation d'un parking visiteur permet de limiter la circulation voiture dans le quartier. Le SCoT souscrit pleinement à ce type d'initiative. Toutefois, la voirie de ce quartier en raquette ne permet pas de structurer le développement du quartier avec le reste de la ville. Les connexions

douces doivent jouer ce rôle. Une connexion mode doux est envisagée sur le secteur. Quel lien avec le reste du village ?

Les essences des plantations pourraient être déterminées afin de caler précisément les aménagements futurs (référence au travail conduit par le CAUE de l'Hérault sur les essences végétales locales dans les nouveaux quartiers).

AU2 SIGALA



Schéma d'illustration de l'OAP AU2 Sigala

Le secteur AU2 Sigala, est d'une superficie de 0,97 ha. Il s'agit de l'aménagement d'une dent creuse en périphérie de la commune. Il est prévu de réaliser entre 12 et 14 logements sur ce quartier.

Un cheminement doux est prévu avec le village et le quartier situé de l'autre côté de la route.

Nous retenons les mêmes aspects positifs et négatifs que pour le quartier Saint Vincent. Une question additionnelle concerne le lien avec Saint Bauzille de la Sylve.

6. ZONAGES ET REGLEMENTS

Non commenté au regard de l'état d'avancement du SCoT Pays Cœur d'Hérault.

QUATRIEME PARTIE PROPOSITION D'AVIS TECHNIQUE SUR LE PLU AU TITRE DE LA COMPETENCE SCOT

La commune de Popian propose un PLU de grande qualité, bien rédigé et illustré. En revanche, les éléments SCoT présents ne sont pas d'actualité, voir remontent avant le démarrage du document. Des données et informations auraient pu être délivrées gratuitement au bureau d'étude sur leur demande (TVB, agriculture, friches, ...).

Le projet de croissance démographique et la production de logements associés sont cohérents avec les orientations définies à ce stade par le SCoT. Popian est une commune classée en village et applique le TCAM et seuil de densité définis. Les objectifs de consommation d'espace n'étant pas définis à la commune, ils seront évalués au regard des données globales attribuées à la CCVH. Toutefois, la Loi Climat et Résilience publiée le 22 Aout 2021 impactera les travaux du SCoT. Les objectifs seront alors sans doute révisés.

Sur la base de ces éléments, l'avis technique préconisé par le SCoT aux élus du bureau SCoT, est un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal de Popian

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 18 octobre 2021**  
~~~~~

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE POPIAN
AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT
ENTANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE À LA PROCÉDURE.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 18 octobre 2021 à 18h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 7 octobre 2021.

Étaient présents ou représentés

Mme Christine SANCHEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, M. Jean-François SOTO, M. Marcel CHRISTOL, M. Philippe LASSALVY, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. David CABLAT, M. Jean-Marc ISURE, M. José MARTINEZ, Mme Marie-Françoise NACHEZ, Mme Martine LABEUR, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Béatrice FERNANDO, M. Claude CARCELLER, Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Josette CUTANDA, M. Thibaut BARRAL, M. Christian VILLOING, M. Jean-Claude CROS, M. Bernard GOUZIN - M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, M. Henry MARTINEZ à Mme Chantal DUMAS, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN à M. Philippe LASSALVY, M. Gregory BRO à M. David CABLAT.

Excusés

M. René GARRO.

Absents

Mme Agnès CONSTANT, M. Gilles HENRY, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 38	Votants : 43	Pour : 43 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
-------------	---------------	--------------	--

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code de l'urbanisme et en particulier son article L. 153-16 en vertu duquel le projet de plan local de l'urbanisme arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnée aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

VU l'article R. 153-4 du même code ;

VU la délibération du 12/07/2021 par laquelle la commune de Popian a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault est consultée pour avis en tant que personne publique associée,

CONSIDERANT qu'elle dispose d'un délai de 3 mois, suite à notification du PLU arrêté en date du 02/08/2021, pour porter à connaissance de la commune de Popian l'avis qu'elle souhaite émettre, soit au plus tard le 02/11/2021,

CONSIDERANT les remarques ci-annexées émises par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault sur le PLU,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'émettre un avis favorable sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Popian sous réserve des observations suivantes :

*Même si la production de logement est supérieure aux objectifs du PLH, elle respecte les objectifs proposés dans le SCOT. Par ailleurs, au vu de la taille de la commune, la production affichée par le PLU a un impact raisonné.

*La production de logements locatifs sociaux par l'inscription de servitudes de mixité sociale dans les zones AU paraît peu réaliste. Aussi, la production de logements locatifs sociaux est préconisée dans le parc privé, en mobilisant le programme d'aide à l'amélioration de l'habitat Rénovissime et par le conventionnement social de logements communaux

*La capacité de la ressource en eau est suffisante.

*Le dimensionnement de la station d'épuration est suffisant.

*Un projet qui s'inscrit dans les objectifs stratégiques économiques du projet de territoire de la CCVH.

Transmission au Représentant de l'État
N° 2704
Publication le 21/10/2021
Notification le 21/10/2021
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 21/10/2021
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20211018-4615-DE-1-1

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

ELABORATION DU PLU DE POPIAN

AVIS DE LA CCVH EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE

Observations – Aménagement du Territoire			
Thématique	Enjeux / Objectifs	Projet	Avis
Projet démographique	430 habitants en 2030	Un taux de croissance de 1,5% entre 2016 et 2030 conforme au SCOT. Affichage d'une production de 44 logements (dont 4 déjà réalisés)	Un taux de croissance qui correspond aux réflexions en cours au sein du groupe de travail sur le SCOT Pays Cœur d'Hérault.
Production de logements	Environ 55% des logements seront en dehors de la tâche urbaine.	Ouverture à l'urbanisation de 1,5 hectares avec une densité de 15 logements/hectare.	Un projet équilibré en terme de consommation urbaine.
Avis général : Un projet en cohérence avec le SCOT en cours d'élaboration.			

Compétence Habitat		
Rapport de comptabilité avec le Programme Local de l'Habitat		
Thématique	Projet	Avis
Production de logement	Objectif PLH : 1 logements par an sur 14 ans. Soit une production attendue de 14 logements. Projet communal : production de 44 logements sur 14 ans.	Près de 200% d'augmentation des objectifs du PLH. La commune respecte les objectifs de croissance démographique du SCOT
Production de logement social	Objectif PLH : 10% de LLS sur la commune Mention dans le règlement de 3 LLS sur les zones AU1 et AU2.	Objectif de production de 4 logements locatifs sociaux selon PLH. La production de logements locatifs sociaux se caractérise uniquement par l'inscription de servitudes de mixité sociale dans 2 opérations d'aménagement comprenant chacune 2 et 1 logements locatifs sociaux. Une préconisation de production de logements conventionnés dans le parc privé et la mobilisation de logements communaux paraissent plus appropriées au contexte communal.
<p>Avis général : Les préconisations du PLH en terme de production de logements ne sont pas respectées mais les objectifs affichés restent compatibles avec le SCOT. Au vu de la taille de la commune, la production de logements affichée par le PLU a un impact raisonné. D'autant que le nombre de logements à produire en extension reste limité (20 à 22 logements).</p> <p>La production de logements locatifs sociaux par l'inscription de servitudes de mixité sociale dans les zones AU paraît peu réaliste vu le contexte rural de la commune. Cette production est préconisée dans le parc privé uniquement, en mobilisant le programme d'aide à l'amélioration de l'habitat Rénovissime et par le conventionnement social de logements communaux ; ceci étant justifié par la taille de la commune.</p>		

Compétence Eau et Assainissement		
Thématique	Enjeux	Avis
Objectif : 1202 Habitants en 2029	Capacité ressource en eau	Au regard des PADD des communes de Popian et Saint Bauzille de la Sylve, la capacité de la ressource couvre les besoins à l'échelle 2030 des deux communes.
	Capacité de la STEP	La station d'épuration est également en capacité de traiter les effluents des deux communes à l'échéance des PLU.
Avis général : La capacité de la ressource est suffisante, la capacité de la station d'épuration aussi.		

Compétence développement économique		
Thématique	Enjeux	Avis
Conforter l'économie locale	64 ha en zone A/Ap soit 80% de la surface totale de la commune, autorisation des activités de commercialisation.	Un projet qui s'inscrit dans le projet de territoire de la CCVH et qui contribue au maintien des paysages agricoles et à la promotion des produits agricoles du territoire
	Permettre l'implantation d'activités commerciales, artisanales et touristiques dans le tissu urbain.	Un projet qui suit le projet de territoire de la CCVH avec la volonté de redynamiser les cœurs de village et le développement touristique
Avis général : un projet qui s'inscrit dans les objectifs stratégiques économiques du projet de territoire de la CCVH.		



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HÉRAULT

Objet :

Elaboration du PLU

Réf :

JD/CA/CB/AP/SS

Dossier suivi par :

Pôle Agroenvironnement &
Territoire



www.afnor.org
Conseil-Formation
Etude-Diagnostic

**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**

Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95

Email : contact@herault.chambagri.fr

Madame le Maire

Mairie
Le Château
2, Avenue de l'Aurelle
34230 POPIAN

Lattes, le 8 Novembre 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 2 août 2021, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet arrêté le 12 juillet 2021 de P.L.U. de la commune de Popian. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L.153-16-1°, R.153-4, R.153-6 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural. Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émetts les remarques suivantes :

Sur le rapport de présentation du projet de PLU :

Considérant le volet agricole développé dans le dossier, nous déplorons que l'analyse agricole repose sur des données obsolètes telles que le RGA de 2010 ou partielles comme l'occupation du sol du RPG de 2019.

Il est à noter la mise en évidence du potentiel agronomique des sols, la desserte notamment par le réseau d'irrigation de l'ASA de Gignac, conférant un intérêt notable aux espaces agricoles de la commune.

Quant aux données générales issues du SCoT du Pays Cœur d'Hérault, elles permettent une certaine contextualisation mais s'avèrent toutefois inadaptées à l'échelle communale.

Alors qu'une étude sur les conflits d'usages entre pratiques agricoles et résidentielles, ainsi qu'une enquête d'exploitants viticoles auraient été réalisées pour le compte de la commune, il est regrettable que ne figurent pas dans le rapport :

- Les préconisations sur l'évolution des pratiques,
- Le recensement et la localisation des besoins individuels ou collectifs, en constructions et/ou aménagements agricoles.

Et ce d'autant plus que nos estimations divergent des 7 à 8 exploitants indiqués. Il y aurait 19 sièges d'exploitations agricoles, dont 10 professionnels.

Plus à la marge, il est omis 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 ».

Ainsi, l'enjeu sur les espaces et l'activité agricoles paraît insuffisamment considéré et questionne quant à sa prise en compte dans le projet de planification proposé.

Ce défaut contrevient en partie au L.151-4 du Code de l'Urbanisme et surtout, ne permet pas d'apprécier l'adéquation des choix en matière de zonages et règlement inhérents aux espaces et à l'activité agricoles.

Vu les articles L.151-4, L.101-2-1°-c) du Code de l'Urbanisme et l'extension de l'urbanisation envisagée, le projet de PLU semble respectueux du respect du principe d'utilisation économe de l'espace mais interroge par :

- Des prévisions démographiques ambitieuses retenues de +1,5% annuelles. Et ce, malgré le tassement démographique observé sur la commune et le département ;
- Le choix d'artificialiser au détriment des espaces agricoles, sur le secteur dit de « Sigala » cultivés en vignes et à forte valeur paysagère, situé en entrée de ville à l'Est ;
- L'implantation de 1,2 hectare de jardins familiaux au sein de la plaine agricole.

Vu l'article L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le projet de PLU n'expose pas ses mesures visant à consolider l'économie agricole par :

- Une étude d'incidence agricole succincte du PLU et de réflexion sur les mesures d'évitement à engager, liées à l'impact des extensions d'urbanisation prévues par le PLU, au détriment des espaces agricoles.

La déclinaison des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de soutien à l'agriculture, par des choix en matière de zonage agricole et de règlement, n'est pas adaptée aux pratiques et aux espaces agricoles sur les points suivants :

- Le choix de secteurs susceptibles d'être interprétés comme réserve foncière telles que les zones agricoles Ap en continuité des secteurs prévus à l'urbanisation et le secteur naturel N à « Sigala ». Une justification de préservation paysagère plus aboutie est attendue, d'autant plus que « les

locaux techniques et industriels des administrations publiques » sont autorisés ;

- La retranscription d'un zonage N des espaces agricoles d'une bande de 20 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés par l'Atlas des Zones Inondables. Contraire à la vocation réelle des sols, un classement agricole avec un règlement spécifique de type Ai est à privilégier.
- Les logements agricoles nécessaires à l'exploitation sont autorisés par le règlement de la zone A. Dans le cas des bâtiments d'élevage, il est permis une distance jusqu'à 100 mètres. Afin de limiter le risque de contentieux juridique, nous préconisons un abaissement de ce plafond.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n'intègrent aucune mesure de distances de retrait des constructions par rapport aux parcelles agricoles, afin de limiter le risque de conflits d'usages entre pratiques agricoles et résidentielles ;

Dans la mesure où le projet reste mesuré en termes de consommation effective d'espaces, j'émet un avis favorable sur le P.L.U. de la commune de Popian, sous réserve de prise en compte de ces remarques, notamment celles relatives aux compléments agricoles et précisions en matière de zonage, de rédaction du règlement agricoles et d'OAP.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,



Jérôme DESPEY

Copies :

- DDTM 34
- CC Vallée de l'Hérault
- Pays Cœur d'Hérault



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service agriculture forêt**

Montpellier, le 04 NOV. 2021

Affaire suivie par : Laurent THOMAS
Téléphone : 04 34 46 62 02
Mél : laurent.thomas@herault.gouv.fr

Madame le Maire,

Conformément aux termes des articles L142-5, L151-12, L151-13 et L153-16 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU de la commune de Popian nécessitait l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, réunie sous condition de quorum et en séance plénière par des moyens de "visio-conférence" le 19 octobre 2021, a émis quatre avis favorable sur l'élaboration du PLU : Avis favorable pour le PLU et la consommation d'espace ; Avis favorable pour le STECAL ; Avis favorable pour le règlement relatif aux extensions et annexes de logements en zone A ; Avis favorable pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée en absence de SCOT.

Les éléments qui ont motivé ces avis favorables sont les suivants:

- La consommation d'espace est modérée (3 ha) et concerne des parcelles en limite d'urbanisation.
- La parcelle en vigne impactée par une extension urbaine n'est pas classée en AOP et ne bénéficie pas de l'irrigation.
- La densité de 15 logements par ha est conforme aux standards applicables en secteur rural et le projet urbain se positionne aussi sur des parcelles isolées de faible superficie.
- Le projet de STECAL d'une emprise totale de 1,2 ha concerne la mise en place d'un jardin partagé et ne devrait pas induire une perte foncière importante, seulement 2 m² par abri de jardin et pour chaque parcelle individuelle.
- Les dispositions permettant d'encadrer les extensions et annexes de logements en zone A devraient permettre de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ainsi que le caractère naturel, agricole ou forestier des secteurs concernés.

Mme Marie-Agnés SIBERTIN-BLANC
Maire
Hôtel de ville
Le Château
2, Avenue de l'Aurelle
34230 POPIAN

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



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme**

Montpellier, le 1^{er} décembre 2021

Affaire suivie par : Marie-Laure Fourcaud
Téléphone : 04 34 46 61 28
Mél : marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr

PJ : Carte des secteurs ouverts à
l'urbanisation.

Madame la maire,

Par délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2014, la commune a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Ce dernier a été arrêté par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2021, reçue en préfecture avec le dossier le 2 août 2021.

La commune n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable. Elle est donc soumise à la règle dite de l'urbanisation limitée en application de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme.

Cet article dispose que dans les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT applicable, le PLU ne peut être élaboré ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser bloquée ou une zone naturelle, agricole ou forestière.

Cependant, en application de l'article L. 142-5 du même code, il peut être dérogé à cette constructibilité limitée avec l'accord du préfet, sur chaque zone ouverte à l'urbanisation, après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) et, le cas échéant, de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCoT.

Cette dérogation ne peut être accordée que si elle ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques. Il s'agit qu'elle ne conduise pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

**Madame Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN
MAIRE
Hôtel de ville
2, avenue de l'Aurelle
34230 POPIAN**

C'est à ce titre que par courrier du 23 juillet 2021, reçu en préfecture le 3 août 2021, vous avez sollicité l'obtention de cette dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de cinq secteurs de votre PLU, identifiés sur le plan joint au présent courrier :

- secteur 1 « Saint Vincent », d'une superficie totale de 0,6 ha en zone AU1, destiné à accueillir de l'habitat et un parc de stationnement sur une surface d'environ 0,08 hectare ;
- secteur 2 « Sigala », d'une superficie de 0,97 ha, en zone AU2, destiné à accueillir de l'habitat ;
- secteurs 3 et 4 « parcelles UD », composé de deux parcelles d'une superficie totale de 0,23 ha, en zone UD, mais en extension urbaine, et destinés à accueillir de l'habitat ;
- secteur 5 zone Nj : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) réservé à l'implantation de jardins partagés pour une surface de 1,2 ha.

Après avoir recueilli l'avis de la CDPENAF, réunie le 19 octobre 2021, et celui du syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCoT Coeur d'Hérault, je constate que le projet d'ouverture à l'urbanisation, conduit en partie à une consommation excessive de l'espace.

En effet, le secteur 5, identifié comme STECAL, est trop étendu pour être qualifié de « limité ». Sa surface est disproportionnée au regard des besoins en constructions exprimés par le projet de jardins familiaux.

En revanche, il peut être admis que les secteurs 1 et 2 représentent une surface faible au regard de la zone agricole communale. Ils sont positionnés de manière cohérente et en continuité directe avec la zone urbanisée du village. Ils sont également en corrélation avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Les parcelles constituant les secteurs 3 et 4 sont également de faible surface et, bien que positionnées en extension, appartiennent à la zone urbaine de la commune.

Je constate ensuite que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine entraînera une augmentation de population mesurée n'induisant pas d'impact excessif sur les flux de déplacements. La répartition équilibrée entre emploi, habitat commerces et services, sur ce territoire, s'évalue préférentiellement à l'échelle intercommunale et n'est pas remise en cause sur le territoire communal.

Enfin, les secteurs d'extension ne remettent pas en question la pérennité de la zone agricole de la commune. En outre, ils ne sont pas situés dans le périmètre de corridors ou réservoirs de biodiversité. Ils sont donc compatibles avec la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques.

En conséquence, je vous informe que j'ai décidé :

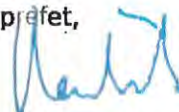
- d'accorder la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme sur le projet d'ouverture à l'urbanisation des secteurs n° 1, 2, 3 et 4 sous réserve de la mise en place d'un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU qui devra être établi dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, en urbanisant la zone AU2 en priorité ;
- d'accorder la dérogation pour le secteur 5, sous réserve de limiter sa surface à l'emprise strictement nécessaire aux abris de jardins et serres, en privilégiant un regroupement de ces constructions de façon à limiter le mitage de cet espace.

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

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

Je vous prie de croire, Madame la maire, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le préfet,



Hugues MOUTOUH

Annexe : carte des secteurs soumis à dérogation

- Secteur 1 « Sigala » : 0,6 ha
- Secteur 2 « Saint Vincent » : 0,97 ha
- Secteur 3 « nord » : 0,14 ha
- Secteur 4 chemin de la Prade : 0,09 ha

Total habitat équipements : 1,81 ha

- Secteur 5 jardins : 1,2 ha

