



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Marie Languepin  
Références : D21-000199  
T : 04.67.67.65. 33  
E : mlanguepin@herault.fr

Montpellier, le 19 JAN. 2021



AT / 10000

MONSIEUR PIERRE MATHIEU  
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE  
DE COMMUNE GRAND ORB  
61 RUE RENE CASSIN  
34600 BEDARIEUX

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Poujol-sur-Orb, arrêté en octobre 2020, la communauté de communes Grand Orb nous soumet 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 du Poujol-sur-Orb est située dans la vallée de l'Orb, au sein d'un grand ensemble paysagé de qualité marqué par le massif du Caroux. Le village historique se trouve sur une butte dominant la plaine alluviale, les développements pavillonnaires occupent les espaces agricoles plats à proximité du village et des coteaux boisés.

#### **I. Rappel des principaux objectifs du PLU de la commune du Poujol-sur-Orb**

- I. Mettre en valeur la trame éco-paysagère
- II. Conforter les capacités d'accueil et prendre en compte les risques et les nuisances
- III. Proposer un développement démographique et foncier permettant de conforter le caractère villageois
- IV. Permettre l'émergence de nouvelles pratiques de mobilité

La commune a un objectif de 1258 habitants à l'horizon 2031, soit environ 136 habitants nouveaux et 83 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 :**

Le Département, associé au projet lors des réunions de travail, confirme qu'il n'a pas d'emplacement réservé à prévoir dans le cadre de ce projet.

Les préconisations d'accès et de clôtures autour de la voie verte sont bien prises en compte : des accès directs autorisés uniquement pour les piétons, une réglementation des clôtures adaptée en bord de la voie verte afin de protéger la qualité paysagère de cet aménagement structurant.

**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 ?**

1,4 hectares de terre agricole seront urbanisées, cette consommation semble raisonnable et représente une diminution de plus de 6 ha par rapport au document précédent.

La trame verte et bleue a été précisément définie et cartographiée à l'échelle communale et on peut souligner sa prise en compte dès le PADD.

Les éléments remarquables du paysage sont également identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du CU.

**2. La densité du logement : le document d'urbanisme arrêté préconise-t-il une gestion économe du foncier ainsi que des formes urbaines denses ?**

Le PLU prévoit une consommation de 1,4 hectares en extension et la mobilisation de 2,1 hectares en dents creuses, pour accueillir environ 50 logements. 30 logements vacants seront également réhabilités. Ces choix contribuent à une réduction notable de la consommation foncière tout en permettant l'accueil d'une nouvelle population.

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

Le document indique un projet de 12 logements locatifs sociaux qui permettra de compléter l'offre déjà existante en diversifiant la taille des logements proposés. L'OAP sectorielle « Entrée nord Village » précise les principes d'aménagement de ce secteur stratégique à proximité du vieux village, qui favorise les mobilités actives.

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

Concernant l'eau potable : la commune est alimentée par un captage dit de « l'Allée » constitué de deux forages situés dans la nappe alluviale de l'Orb. Ce captage fait l'objet d'une DUP. Les capacités sont en cohérence avec l'évolution de la population envisagée.

Concernant l'assainissement : une nouvelle station d'épuration est en fonctionnement depuis 2018, disposant d'une capacité de 1500 Equivalent-Habitants ce qui anticipe le développement prévu. Par ailleurs le hameau de la Borie Basse a été raccordé à la station d'épuration. Le Département est à vos côtés pour tous ces équipements.

En outre, la question de la mise en conformité de l'assainissement des habitations isolées et non déclarées en zone agricole et naturelle est signalée dans le document.

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

Le Département apprécie la rédaction du règlement concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable en zone UC et AUc : toutes sortes d'installation sont autorisées, favorisant ainsi le développement aujourd'hui nécessaire de ces équipements.

**Autres observations :**

- Le plan de zonage pourrait comporter des annotations de localisation, présentes dans le plan cadastral informatisé (lieux dit, noms de voies, ...)
- Il manque un plan des servitudes d'utilité publiques dans le document qui permettrait notamment de visualiser les périmètres de protection des captages présents sur le territoire communal.
- La mention et la cartographie du sentier de randonnée « PR la croix des Baussels » inscrit en 2016 au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) de l'Hérault serait à ajouter dans le rapport de présentation.

Le Département souligne la clarté du règlement et le « mode d'emploi » introductif explicite.

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le document et au titre des compétences obligatoires du Département, j'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune du Pujol-sur-Orb.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

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

Didar Gelas

