



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COPIE

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest**

Montpellier, le – 1 FEV. 2021

Affaire suivie par : unité aménagement,
planification, PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

2624-009

le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le président de la communauté de communes
Grand Orb

Objet : PLU du Poujol-sur-Orb – Avis de Synthèse des services de l'État

L'élaboration du PLU de la commune du Poujol-sur-Orb a été prescrite par le conseil municipal le 23 juillet 2015. La communauté de communes Grand Orb a délibéré le 17 avril 2019 en faveur du transfert de la compétence en matière de document d'urbanisme. Ce transfert a été acté par arrêté préfectoral n°2019-1-927 en date du 19 juillet 2019, exécutoire le 2 août 2019. Le 22 septembre 2020, le conseil municipal a émis un avis favorable à l'arrêt du projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLU le 7 octobre 2020 et transmis le dossier en préfecture le 18 novembre 2020.

Les choix retenus dans le projet de PLU s'inscrivent parfaitement dans les attendus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (CU), ils ont fait l'objet d'un débat conduit avec les personnes publiques associées.

Pour autant, le document arrêté nécessite des ajustements notamment en matière de règlement, de servitudes d'utilité publique ou encore d'OAP. Le dossier manque de justifications, notamment en matière de projection démographique et de capacités d'accueil potentielles retenues (nombreuses dents creuses et logements vacants). Par ailleurs, le rapport de présentation n'est pas suffisamment complet dans la démonstration de l'adéquation besoins/ressources en termes d'assainissement et d'adduction d'eau potable.

Conformément à l'article R.153-4 du CU, je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de PLU arrêté. Celui-ci est structuré en deux parties :

- 1 - Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L.101-2 CU) ;
- 2 - Analyse des pièces constitutives du dossier.

**Monsieur Pierre MATHIEU
Président de la communauté de
communes Grand Orb
6t rue René Cassin
34600 Bédarieux**

1/14

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

Les remarques de l'État sont graduées selon deux niveaux :

- la réserve, devant être levée à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- l'observation, dont la prise en compte permettrait l'amélioration du document.

Pour le préfet et par délégation
Le sous-préfet de Béziers par intérim,



Jean-François MONIOTTE

1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d’urbanisme (article L.101-2 CU)

1.1 – Un PLU qui s’appuie sur une projection démographique cohérente

Le rapport de présentation (RP) projette trois hypothèses de projection démographique. Le choix du scénario retenu n’est pas suffisamment clair. Le projet d’aménagement et de développement durable (PADD) identifie le scénario A, avec un taux de croissance de 1,15 %. La durée qui est prise en compte par la projection démographique n’est pas clairement explicitée, même si le recoupement des chiffres fait apparaître une projection sur 10 ans. Les chiffres sont basés sur la variation de population constatée entre 2012 et 2017 qui est de 0,9 %. Une projection démographique de 1,15 % par an semble cohérente dans le contexte actuel.

Observation : le dossier de PLU doit clairement faire apparaître le choix du scénario de projection démographique retenu.

1.2 Habitat – Un objectif de production de logements cohérent

L’objectif de besoin en logements est en cohérence avec la projection démographique. Cependant, la commune dispose d’un parc de logements vacants très important, environ 122 logements. L’INSEE évalue à 17,1 % le pourcentage de logements qui sont vacants sur le territoire communal. A titre de comparaison, ce pourcentage se situe à 2,6 % pour Colombières-sur-Orb et à 5,7 % pour Lamalou-les-Bains, qui sont les deux communes limitrophes sur l’axe de la RD 908, et à 13,4 % au niveau de la communauté de communes. Ce taux se situe à 8,5 % en moyenne sur la région Occitanie. Si l’analyse de la vacance et de ses causes est bien présentée dans le PLU, la stratégie de reconquête de ces espaces est relativement floue sur le nombre réel de logements vacants que la commune a pour but de reconquérir et les moyens qu’elle va allouer à cet objectif.

Observation : au vu du potentiel existant (environ 122 logements vacants), une démarche plus volontaire est attendue sur ce thème.

1.3 – Une évaluation de la consommation d’espace naturel, agricole et forestier

Avant de projeter une extension de l’urbanisation sur les terrains agricoles, naturels et forestiers, l’analyse des potentialités de densification doit être la plus précise possible. La commune présente de très nombreuses dents creuses.

Observation : La justification de l’exclusion d’un nombre important de dents creuses pourtant identifiées aurait pu être jointe au dossier afin d’identifier plus clairement les potentialités de densification.

La commune identifie en zone UC l’ensemble des terrains situés au nord-est de la commune, et contigus à la voie verte. Ces terrains constituent une extension de l’urbanisation au regard des articles L.122-1 et suivants du CU (loi montagne), dans la mesure où ils sont pour la plupart vierge de toute construction. Cette zone représente une superficie de 9 000 m². Son accès se fait via un chemin de vigne en terre sous la voie verte et est identifié dans le plan de prévention des risques

inondation (PPRi) en zone inondable rouge R.

Réserve : une argumentation appuyée est nécessaire afin de justifier le choix de ce zonage par ce secteur qui doit être comptabilisé comme une dent creuse. À défaut, la zone devra être reclassée en zone agricole, naturelle ou forestière.

Réserve : compte tenu du nombre important de logements vacants et de dents creuses, l'ouverture des zones AU doit être subordonnée à leur remplissage. Un phasage de ces zones doit être ajouté dans le règlement écrit ainsi que dans les OAP.

1.4 – La prévention des risques

1.4.1 – Le risque inondation

La commune est couverte par un plan de prévention des risques inondation (PPRi) approuvé le 13 mai 2005 (et non pas le 13 mai 2015 comme mentionné dans le RP en page 152). Un PPRi se compose de trois documents principaux : un rapport de présentation, un zonage réglementaire et un règlement. L'ensemble de ces pièces doit être annexé au PLU. La carte de zonage du document réglementaire opposable ne figure pas dans les servitudes d'utilité publique (SUP). Elle est remplacée par un document graphique non opposable.

L'ensemble des documents est accessible sur le site internet des services de l'État : <https://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Les-Plans-de-Prevention-des-Risquesapprouves/Dossiers-des-PPR-approuves-au-format-PDF/LE-POUJOL-SUR-ORB>

Réserve : la carte du zonage réglementaire opposable doit être rajoutée au dossier de PLU.

Réserve : afin de prévenir les risques de débordement et d'érosion liés au réseau hydrographique non réglementé par le PPRi, il convient de prescrire, dans le règlement, un recul par rapport à l'axe des cours d'eau. Ce recul devra être porté à 10 mètres en cohérence avec les dispositions du PPRi. Le cas échéant, ce recul devra être redéfini sur la base d'une étude hydraulique de la crue centennale sans pour autant pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Observation : il serait plus lisible d'indiquer que les dispositions réglementaires les plus contraignantes doivent être respectées qu'il s'agisse de celles du PPRi ou du PLU. Il conviendrait pour une lecture plus aisée du règlement écrit du PLU par le public de le rappeler dans le règlement pour chacune des zones.

Dans le rapport de présentation (document 1.1. Diagnostic et étude d'impact environnementale (EIE) p.139 et suivantes), une analyse du potentiel foncier mutable (dents creuses, densification, renouvellement...) a été réalisée sans tenir compte du PPRi.

Observation : il conviendra donc de préciser ce potentiel en intégrant les principes réglementaires du PPRi.

L'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant de l'Orb, apporte une connaissance complémentaire sur l'enveloppe du lit majeur (analyse hydrogéomorphologique) qui impacte localement la commune. Cette zone est bien mentionnée dans le PLU (rapport de présentation EIE p151). Néanmoins, l'emprise de l'AZI a été reportée uniquement sur le plan de zonage au 1/2500 (Planche B) et ne figure pas sur celui au 1/5000 (Planche A).

Observation : le plan de zonage au 1/5000 (Planche A) devra être complété en conséquence. Par ailleurs, le réseau hydrographique de petits cours d'eau n'est pas reporté sur le plan de zonage. Il aurait été opportun de traduire ce réseau et de cartographier une bande de recul, dans un souci de lisibilité et de prévention des risques de débordement et d'érosion associé.

Réserve : il est rappelé qu'en application des principes de précaution de l'État, la connaissance apportée par l'AZI doit être associée à des mesures préventives, selon la connaissance disponible sur le cours d'eau (Cf. <https://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transmission-des-informations-aux-maires-TIM/Les-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault>).

L'article 13 des dispositions générales du PPRi interdit les établissements recevant du public (ERP) dans la zone d'aléa résiduel comprise entre l'emprise du PPRi et celle de l'AZI.

Réserve : dans cette zone, inondable par des crues supérieures à la crue de référence du PPRi (dite crue exceptionnelle), il convient d'interdire les établissements vulnérables (dédiés à l'accueil d'une population jeune, de personnes âgées dépendantes ou établissement de santé), ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise. Une interdiction de l'ensemble des ERP répondrait également à cet objectif.

1.4.1.1 – La prise en compte du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

La directive inondation, à savoir le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) (2016/2021) du bassin Rhône-Méditerranée, arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015, introduit des éléments de connaissance et de stratégies de prévention.

Observation : il aurait été opportun de rappeler ces éléments conformément au porter à connaissance (PAC) transmis en 2016.

La stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) des bassins Orb Libron Hérault (arrêté le 24/04/2017) décline les objectifs du PGRI à l'échelle des différents bassins versants concernant le territoire à risque important d'inondation (TRI) de Béziers-Agde. Le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) des bassins Orb-Libron est l'un des outils de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie locale (SLGRI).

Observation : il convient de tenir compte des grandes orientations du PGRI, notamment l'orientation GO1 « mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ».

1.4.1.2 – La gestion du ruissellement pluvial

Le PADD en page 15 et le rapport de présentation en page 137 du PLU n'évoquent que sommairement la problématique de ruissellement. Cependant, il rappelle à plusieurs reprises la nécessité d'améliorer la connaissance du réseau de gestion pluvial et son fonctionnement (objectif inscrit dans le diagnostic).

Observation : il serait opportun que lors d'une prochaine révision, le PLU traite explicitement du volet risque associé à la gestion du ruissellement, que ce soit dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle communale (voire supra-communale) ou au niveau des projets d'urbanisation et du règlement. Il conviendrait alors de réaliser un zonage d'assainissement et un plan de gestion des eaux pluviales et d'en déduire les mesures préventives adaptées (compensation, sens d'implantation des constructions, préservation du libre écoulement, réglementation des clôtures...), pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité dans les zones les plus exposées (hauteurs / vitesses de ruissellement).

Pour rappel, le PPRI prescrit une compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 100 l/m² nouvellement imperméabilisé (objectif porté à 120 l/m² par la mission inter-services de l'eau et de la nature (MISEN) de l'Hérault).

1.4.2 – Le risque feu de forêt

Dans le dossier départemental des risques majeurs en cours d'actualisation, la commune est classée en risque incendie « moyen ». La carte départementale d'aléa incendie de forêt, qui qualifie les aléas à l'échelle infra communale, est en cours d'actualisation et fera l'objet d'un porter à connaissances associé à une notice d'urbanisme courant 2021. Dans l'attente, l'approche de prévention se base sur la carte départementale de 2008, pouvant être assortie d'une expertise pour actualiser cette connaissance.

Réserve : la carte des obligations légales de débroussaillage (OLD) est à joindre au PLU. Il convient de superposer la zone exposée et la bande des 200 mètres (jaune et verte) avec les terrains situés en zone U, AU. La liste des parcelles correspondantes est également à joindre (article L134-15 du code forestier).

Observation : dans le rapport de présentation, il n'y a pas de distinction entre les espaces agricoles et forestiers. Des précisions sur la répartition de ces espaces et notamment sur la consommation foncière passée sont attendues.

Observation : afin d'assurer la défendabilité des zones urbanisées en interface avec la forêt (zones UC, Uah ainsi que la zone AUc « Farenque » ouverte à l'urbanisation) les préconisations suivantes pourraient être mises en œuvre :

- 1) Obligations légales de débroussaillage
- 2) points d'eau conforme au règlement départemental de défense contre l'incendie (RD-DECI)
- 3) voie d'accès conforme au RD-DECI
- 4) piste périmétrale ceinturant la zone urbanisée pour défendre les habitants par les pompiers.

Observation : il serait opportun que le règlement mentionne le risque feux de forêt ainsi que le RD-DECI et renvoie vers des dispositions particulières. Le règlement devrait rappeler la précision faite par le RD-DECI dans sa page 17, « la protection des zones urbanisées en lisière de forêts soumise au risque d'incendie de forêt est un enjeu fort de la défense contre l'incendie (DECI). Les ressources en eau de la DECI de ces zones devront être proportionnées à ce risque particulier et majorées en conséquence ». Le règlement devrait également être reformulé afin d'intégrer la phrase suivante : « Dans les secteurs les plus exposés (aléa moyen à exceptionnel), les constructions vulnérables, notamment les constructions isolées ou l'urbanisation diffuse accueillant une présence humaine, doivent être proscrites ».

1.4.3 – Le risque mouvement de terrain (chute de blocs, glissement, effondrement, retrait gonflement des argiles)

Au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) en cours d'actualisation, la commune est désormais concernée par un niveau global de risque :

- retrait gonflement des argiles (RGA) faible,
- glissement moyen,
- chute de blocs faible,
- effondrement nul à négligeable.

Il est rappelé cependant que ce niveau de risque global à l'échelle communale a été qualifié par le bureau des recherches géologiques et minières (BRGM) au regard de la superficie pondérée impactée par chaque classe de susceptibilité. Il traduit la prégnance de la problématique sur chaque commune ; quand bien même des sinistres n'auraient pas été constatés dans certaines communes.

Parallèlement, le site géorisques fournit l'inventaire des sinistres recensés dans chaque commune : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/mouvements-de-terrain/donnees#/dpt/34/page/1>

En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation (art. L112-20 à 25 du CCH) spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (risque RGA).

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait gonflement d'argile. Un zonage réglementaire est défini par arrêté ministériel, il identifie les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles.

La nouvelle carte d'exposition publiée sur Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr>) doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

La commune du Poujol-sur-Orb est concernée par des zones d'exposition moyenne.

Observation : ces informations mériteraient d'être intégrées dans le PLU.

Observation : les fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour cet aléa RGA (voir le guide disponible dans la rubrique « sécheresse » sous : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels>) pourront être annexées au rapport de présentation : « 1.1 RP-Diagnostic et EIE page 157 ».

1.4.4 – Le risque rupture de barrage

La commune est concernée par le risque rupture du barrage du Mont d'Orb. Le risque est correctement mentionné dans le PLU page 162 du rapport de présentation pièce 1.1.

1.4.5 – Les tempêtes

Au vu du DDRM, toutes les communes de l'Hérault sont touchées par le risque de tempête.

Observation : Le rapport de présentation pourrait être complété sur ce risque.

1.5 – La protection des milieux naturels et des paysages

1.5.1 – L'évaluation des incidences Natura 2000

Par décision de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) datée du 22 octobre 2019, le présent projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale. Qu'il soit soumis ou non à évaluation environnementale, tout PLU reste soumis à évaluation des incidences Natura 2000 en application des dispositions des articles L.414-4 et R.414-19 du code de l'environnement (CE).

Cette évaluation des incidences Natura 2000 doit conclure explicitement en l'absence d'incidence significative dommageable sur les sites Natura 2000 concernés (réseau de grottes à chiroptères des vallées de l'Orb et du Jaur dont certaines ont été désignées comme zones spéciales de conservation notamment les sites situés à proximité de la commune : ZSC FR9101427 « Grotte de Julio » et ZSC FR9102006 « Grotte du Trésor »).

Réserve : le rapport de présentation doit donc être complété pour se conformer aux dispositions des articles R.414-21 et R.414-23 du CE. Il devra en particulier reprendre les justifications de non incidence (conformément au dernier alinéa du R.414-22 du CE) développés dans la demande d'examen au cas par cas transmis à la MRAe.

1.5.2 – Trame verte et bleue (TVB)

En s'appuyant sur la TVB régionale (SRCE), le diagnostic au 1/25000^{ème} réalisé par le parc naturel régional (PNR) du Haut-Languedoc (cf. p.75 à 87 du rapport de présentation) a permis d'affiner la TVB à l'échelle locale (parcellaire) en s'insérant plus globalement dans le réseau des continuités écologiques supra-communales.

Observation : compte-tenu de la qualité du travail réalisé, le projet de PLU mériterait, a minima, d'être complété par une OAP thématique de définition de la TVB multifonctionnelle locale en reprenant la carte et la légende associée des pages 86 & 87 du tome 1.1 du rapport de présentation. Par ailleurs, le règlement écrit et graphique du PLU gagnerait à être complété par l'identification, au titre du L.151-23 du CU, de l'ensemble des éléments d'appui aux corridors écologiques à préserver (talus, haies, murets de soutènement des terrasses agricoles, bâtis vernaculaires agricoles, talus de la voie verte « Passa païs »...). De même, certains éléments paysagers identifiés (alignements de platanes de la RD908 et RD160 E3) au titre du L.151-19 du CU devraient l'être également en application du L.151-23 du CU compte-tenu de leur fonction de corridor écologique et de la présence potentielle de cavités favorables à l'avifaune et aux chiroptères.

1.5.3 – Continuités écologiques

Plus généralement, l'élaboration d'un PLU en tant que tel devrait avoir un effet favorable sur la préservation de la biodiversité en limitant et en réglementant les constructions, activités, usages et affectations des sols. Les zones agricoles, naturelles et forestières du PLU du Pujol-sur-Orb devraient permettre de préserver les habitats favorables à la faune fréquentant ce territoire (en

particulier l'avifaune et les chauves-souris).

Observation : pour autant, le recensement des habitats naturels et semi-naturels, réalisé en collaboration avec le PNR du Haut-Languedoc, mériterait de se concrétiser davantage dans les pièces du règlement écrit et graphique du projet de PLU.

Observation : compte-tenu du travail d'analyse réalisé, il aurait été intéressant de recourir aux possibilités offertes par le L.151-23 du CU identifiant et listant les éléments écologiques de paysage à conserver, voir à créer.

Observation : il aurait été intéressant de classer une partie des espaces boisés au titre du L.130-1 (EBC) du CU.

1.5.4 – Cas particulier des zones humides

Bien que toutes les zones humides identifiées par l'inventaire du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orb-Libron soient situées à l'écart de tout projet d'urbanisation, il n'en demeure pas moins que leur seul classement en zone agricole, naturelle et forestière n'est pas suffisant et ne permet pas de garantir la préservation, et surtout, l'amélioration de l'état de conservation des zones humides et du fonctionnement hydraulique de leurs espaces fonctionnels.

Réserve : conformément aux L.101-1 et L.101-2 du CU, les zones humides avérées et potentielles ainsi que leurs espaces de fonctionnalité doivent être identifiés en application de l'article L.151-23 du CU en tant que réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue (TVB). Ces espaces fragiles doivent faire l'objet de prescriptions réglementaires du PLU visant à limiter, voire interdire, les exhaussements et affouillements, les forages, drainages superficiels et souterrains mais également les constructions et installations quelles que soient les destinations et les zones du PLU concernées. Ces prescriptions doivent définir les modalités d'amélioration et de restauration de la fonctionnalité hydraulique de ces espaces. En conséquence, le règlement écrit doit être complété.

1.5.5 – Évaluation des effets du PLU sur l'environnement (biodiversité)

Le suivi des continuités écologiques via un indicateur « linéaire » n'est pas pertinent. Il faut privilégier un indicateur surfacique en hectares. Pour qu'un indicateur ait du sens, il faut avant tout que la valeur de l'état initial soit renseignée dès l'arrêt du PLU et que l'indicateur permette le suivi des continuités écologiques (TVB).

Observation : les indicateurs de suivi proposés dans le tome 1.2 du rapport de présentation devront être complétés par des indicateurs linéaires et surfaciques en lien avec le suivi de la TVB (éléments identifiés au titre du L.151-23 du CU).

2 – Analyse des pièces constitutives du dossier

2.1 – Le rapport de présentation

Cette pièce manque de justifications en particulier sur les thématiques suivantes.

2.1.1 – Besoins en eau potable

Le Pujol-sur-Orb est concerné par le bassin hydrographique de l'Orb identifié en déficit quantitatif par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE RM 2016-2021). La commune est alimentée à partir du captage dit « de l'allée » qui prélève dans la nappe alluviale de l'Orb.

Bien que la commune ne renseigne pas l'observatoire eau France (données SISPEA) depuis 2010, l'annexe sanitaire s'appuie sur les données des rapports annuels du délégataire de la commune, dont celles de 2017 et 2018. Les rendements de réseaux du Pujol-sur-Orb oscillent autour de 71 % alors que le rendement objectif fixé dans le plan de gestion de la ressource en eau est fixé à 74 % pour cette commune.

Réserve : compte tenu d'un rendement de réseau inférieur au rendement d'objectif, les zones AU doivent être fermées à l'urbanisation dans l'attente de la production d'un calendrier des actions prévues pour atteindre le rendement de réseau d'eau potable à l'objectif PGRE et le maintenir à l'échéance 2030.

2.1.2 – Besoins en assainissement

L'assainissement de la commune est assuré à partir d'une station d'épuration des eaux usées (STEU) d'une capacité nominale de 1500 équivalent habitant (EH) (ayant pour procédé épuratoire principal des disques biologiques suivis d'un filtre planté de roseaux et d'une zone de rejet végétalisée) mise en service en 2016 mais déclarée non conforme depuis au regard de ses performances :

- 2017 : station conforme, capacité résiduelle : 990 EH
- 2018 : station non conforme (dépassement sur les paramètres bactériologiques le 22 mai 2018), capacité résiduelle : 300 EH
- 2019 : station non conforme (dépassement sur les paramètres bactériologiques le 12 septembre 2019 et sur l'azote global (noté NGL en moyenne), capacité résiduelle : 820 EH

Bien que sa capacité résiduelle théorique soit estimée à 820 EH en 2019, un programme de travaux devait être réalisé par l'installateur de cet équipement pour pallier les non-conformités constatées. Cependant, les données n'étant pas encore disponibles, il n'est pas possible d'acter le retour à la conformité de l'équipement pour l'année 2020.

Réserve : compte tenu d'un équipement d'assainissement non conforme, les zones AU doivent être fermées à l'urbanisation dans l'attente de la production d'un calendrier des travaux de remise en conformité de la STEU et/ou des données 2020 permettant d'attester la remise à niveau de l'équipement.

2.2 – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU présente trois OAP : une thématique concernant l'équipement commercial et artisanal et deux qui correspondent aux deux zones ouvertes à l'urbanisation AUc.

Les deux OAP sectorielles ne bénéficient pas de programmation, ni à l'intérieur de leur périmètre, ni entre elles deux.

Réserve : une programmation d'ouverture à l'urbanisation est attendue.

Réserve : les deux OAP sectorielles sont trop détaillées. Les règles de constructions doivent être fixées directement dans le règlement comme la règle des hauteurs par exemple (Cf. Cour d'Appel de Lyon du 13 février 2018). Les éventuelles règles inscrites dans l'OAP ne peuvent entrer en contradiction avec le règlement.

Le rapport de présentation évoque à plusieurs reprises la thématique des mobilités, et ce notamment au travers de fortes difficultés de stationnement. Cependant, malgré une étude spécifique réalisée par la commune (non jointe au PLU), ce thème est peu traité dans le PLU. Les deux OAP sectorielles évoquent les mobilités mais les mobilités actives y sont peu présentes. La présence du bassin d'emploi de Lamalou-les-bains, commune limitrophe, est une opportunité de mobilité active.

Observation : l'article L101-2 du CU rappelle que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] les besoins en matière de mobilité [...] la diminution des obligations de déplacement motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile » ainsi que « la lutte contre le changement climatique ». Dans ce cadre, une OAP thématique sur les mobilités serait intéressante afin de traiter les mobilités actives ainsi que la problématique des stationnements.

2.3 – Les règlements (écrit et graphique)

2.3.1 – Règlement écrit

Observation : afin de faciliter la lecture du règlement par le public il serait opportun de reprendre les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28). De plus, et afin de clarifier les possibilités offertes par chacune des zones, un tableau reprenant les destinations identifiées par le code de l'urbanisme et précisant si ces destinations sont autorisées, autorisées sous conditions ou bien interdites pourrait être placé au début de chaque rubrique de zone.

- Zone UA

Réserve : le règlement n'interdit pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés. Il autorise donc indirectement les centrales photovoltaïques au sol ainsi que les éoliennes. Afin de garantir une protection patrimoniale, paysagère et phonique, des restrictions sont attendues pour cette zone.

Réserve : concernant le raccordement à l'eau potable, le règlement doit être modifié de la façon suivante : « toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur ».

Observation : le règlement interdit les pierres apparentes à l'exception des remises ou des façades prévues pour ce type de finition. Le règlement devrait être plus explicite, notamment en ce qui concerne le hameau de Borie Basse où de nombreuses constructions sont réalisées en pierres

laissées apparentes.

- Zone UC et UCae

Réserve : concernant le raccordement à l'eau potable, le règlement doit être modifié de la même façon que pour la zone AU.

Observation : la liste des espèces végétales fournies à titre indicatif doit être clairement intégrée dans le dossier de PLU.

Observation : la règle de stationnement pour les hébergements (deux places plus une place par chambre) doit être précisée. En effet, la notion de « chambre » n'a aucun caractère réglementaire dans un PLU.

- Zone UE

Réserve : le règlement doit limiter la hauteur et l'emprise au sol des constructions et installations autorisées dans la zone.

Réserve : concernant le raccordement à l'eau potable, le règlement doit être modifié de la même façon que pour la zone AU.

Réserve : mêmes réserves que pour la zone UA concernant les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes.

Observation : le nom du zonage pourrait être Uep pour équipements publics, ce qui lèverait l'ambiguïté avec UE généralement attribué pour les zones réservées aux activités.

- Zone AUc

Réserve : concernant le raccordement à l'eau potable, le règlement doit être modifié de la même façon que pour la zone AU.

Réserve : le règlement de cette zone doit être repris. Selon les paragraphes, il indique zone UC, UCae ou AUH. Le nom du zonage pourrait être I-AU1 au lieu de AUc.

Réserve : le règlement indique que « *les règles issues des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) priment sur celles du règlement* ». Cette phrase doit être supprimée.

Observation : les zones à urbaniser sont généralement nommées I-AU1 pour les zones à urbaniser qui sont ouvertes et O-AU pour les zones à urbaniser bloquées.

- Zone A

Réserve : le paragraphe autorisant « *les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole [...] à plus de 250 mètres de toute habitation située dans une zone urbaine* » doit être modifié. En effet, la définition de zone urbaine pourrait prêter à interprétation et il faut préciser la formule « *dépassant 30 m²* » car il peut s'agir d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Il en est de même concernant les « *entrepôts et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ».

Réserve : la formule autorisant les logements destinés aux exploitants agricoles doit être revue et mentionner « *dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire* ».

Réserve : le règlement est muet concernant les installations photovoltaïques au sol. Cependant, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements publics sous réserves. Des précisions sont attendues sur ce sujet, afin de préciser la volonté communale, notamment en ce qui concerne la protection du paysage et la première orientation du PADD, « *porter un projet agro-environnemental qui s'articule pleinement avec le projet urbain* ».

Réserve : concernant le raccordement à l'eau potable, le règlement doit être modifié de la façon suivante : « *toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :*

- *un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet*
- *une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage*
- *une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique* ».

Réserve : le règlement limite la hauteur des bâtiments nécessaires aux activités agricoles à 10 mètres tout en autorisant une hauteur supérieure « *en raison de contraintes dûment justifiées* ». Ce paragraphe ne précise pas quelles pourraient être ces contraintes. Il doit être repris, et complété en mentionnant une hauteur maximale pour chacune des constructions et installations autorisées, afin notamment de limiter l'impact paysager.

Réserve : le règlement limite à 150 m² d'emprise au sol les constructions destinées au logement des exploitants agricoles. La hauteur pour ces constructions est limitée à un étage, soit une superficie potentielle de 300 m² pour le logement. Une limite de 150 m² de surface de plancher est nécessaire.

Observation : Le règlement autorise « *Les annexes des constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal* ». Il pourrait être modifié de la manière suivante : « *les annexes des constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent entièrement être situées à moins de 20 mètres du bâtiment destiné au logement des exploitants agricoles* ».

Observation : le paragraphe « *dispositifs de production d'énergie renouvelable* » n'est pas réglementé. Il serait opportun de le compléter en précisant que les dispositifs de panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture des bâtiments sur lesquels ils sont implantés. D'une manière générale, tout dispositif doit être intégré à la construction sous réserve du respect de l'intégration paysagère.

Le règlement autorise « *les constructions et installations nécessaires aux équipements publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées* ».

Observation : il serait opportun de reprendre l'article L151-11 du CU : « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

Observation : Le règlement devrait préciser que les stationnements doivent être réalisés sur des terrains non imperméabilisés.

- Zone N

Réserve : les mêmes réserves que pour la zone A s'appliquent pour la zone N concernant : les distances des constructions par rapport aux zones urbaines ; les équipements publics ; les centrales photovoltaïques au sol ; les hauteurs des constructions ; l'eau potable ; le stationnement ; l'emprise au sol des constructions et installations .

2.3.2 – Règlement graphique

La représentation graphique est peu lisible. La superposition des couleurs et des styles choisis ne permet pas de repérer aisément ni les emplacements réservés ni les éléments de paysages protégés au titre du L151-19 du CU. Il en est de même concernant les OAP. Les deux plans doivent reprendre les mêmes légendes, et faire apparaître les éléments correspondant de la même manière (par exemple l'AZI est peu visible sur le plan général de la commune).

Réserve : afin de faciliter la lecture du règlement graphique, celui-ci doit être retravaillé afin de préciser clairement les limites de chaque élément identifié dans la légende.

Observation : à plusieurs reprises, des constructions existantes en périphérie de la tâche urbaine sont partiellement zonées en agricole. Ce découpage doit être justifié ou corrigé.

2.4. – Les annexes : Servitudes d'utilité publique (SUP)

L'article L.151-43 du CU stipule que les PLU comportent en annexe les servitudes d'utilité publique. Celles-ci doivent être présentes dans leur intégralité dans le document papier enregistré en préfecture. Certaines sont seulement présentes dans le document numérisé. Le document papier « *annexe 5.2 servitudes d'utilité publique* » ne contient pas l'ensemble des servitudes qui touchent le territoire. Ces documents sont parfois incomplets comme la carte du zonage réglementaire du PPRI qui est absente et qui doit donc être dûment annexée (Cf. point 1.4.1). Certaines sont inexactes comme le périmètre de la servitude portant sur l'église classée aux monuments historiques de Saint Pierre de Rhèdes. En plus de l'intégralité de chacune des servitudes affectant le territoire du Poujol-sur-Orb, un plan regroupant l'ensemble des servitudes est attendu afin de faciliter leur localisation sur la commune par le public.

Réserve : l'ensemble des SUP doit être intégré au document et reporté sur une cartographie reprenant la totalité du territoire communal.