

**Procès-verbal Conseil Municipal  
SEANCE du Jeudi 10 Mars 2022**

Sorbs, le 10 mars 2022

**Date de convocation** : Jeudi 3 Mars 2022

**Date d'affichage** : Lundi 21 Mars 2022

**Présents** : Mmes Bonnet Micheline - FRONTIN Claudine - VIALA Malory et MM. CAMPLO Ludovic - CAUVAS Sébastien - RANDON Christian - OLLIER Eric

Mr Randon Christian étant présent en visio, le pouvoir de signature est donné à Mme Frontin Claudine

La séance démarre à 20H00

**Mme Malory Viala est désignée secrétaire de séance.**

**OBJET** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Débat sur les modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

MR le maire, rappelle que l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme indique que dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, un débat sur les orientations générales du PADD doit se tenir dans chaque Conseil Municipal. Il sera suivi d'un débat en Conseil Communautaire.

Il présente le document qui a été envoyé aux conseillers municipaux en même temps que la convocation, et qui est mis à disposition des conseillers pour la séance, et ouvre le débat.

**RETRANSCRIPTION DU DEBAT :**

**En introduction, le maire a souhaité situer les liens entre l'écriture du PADD du PLUi et le contexte plus large de réalisation du SCOT cœur d'Hérault.**

Le conseil municipal salue le travail important réalisé par la CCLL dans le cadre de la préparation du PLUi que ce soit au niveau du contenu, que de la méthodologie. Il prend note avec satisfaction que :

- l'armature territoriale prend en compte 4 entités paysagères différenciées, dont celle du Larzac et Escandorgue,
- des préoccupations fortes relatives à la protection des Zones Agricole et Naturelle.

Il prend bonne note que le PADD de la CCLL pose des orientations au vu de contraintes imposées par des documents de rang supérieur et également du fait de son appartenance au pays cœur d'Hérault au sein duquel se joue des niveaux de contraintes (Scot) qui impactent notre PLUi et notre commune : Ceci notamment au niveau de la démographie, de la construction de logements de l'extension des zones constructibles, et en fonctions de variables comme la ressource en eau, le potentiel de développement économique, ou les risques incendie associés au réchauffement climatique.

Cependant, le conseil municipal regrette que ces projections ne soient pas suffisamment différenciées entre les EPCI.

Les poussées démographiques et le développement, non maîtrisé, enregistrés sur le Clermontois et la vallée de l'Hérault amène à sur-considérer ces caractéristiques au détriment de la CCLL qui, elle, anime un territoire rural, en peine de développement, pour lequel le droit des sols futur devrait se construire avec des indicateurs différents.

Si l'on en juge depuis la commune de Sorbs, le rééquilibrage, annoncé entre les territoires du cœur d'Hérault sont totalement illisibles aux vu des projections. Par exemple, la croissance démographique négociée à 1,5 % sur notre village, avec un T zéro, en 2018 est déjà dépassée à ce jour.

La plupart des projections sont fondées sur des données 2008 – 2018. Or depuis 4 ans la tendance, notamment démographique sur notre village s'est accentuée de façon remarquable.

Nous souhaiterions donc que les études relatives à l'élaboration du SCoT soient pondérées au regard des évolutions récentes (au profit des territoires ruraux et notamment de notre commune située sur le plateau du Larzac).

Une fois énoncé cet état de fait, nous considérons que le PADD de la CCLL est un document d'orientation de qualité mettant en perspective un droit du sol favorisant favorablement la maîtrise de l'évolution de notre territoire intercommunal.

---

**Observations spécifiques à notre commune :**

## **Axe 1 Privilégier la qualité d'accueil et conforter les centre-bourgs et centre-villages**

### **1.1. Rééquilibrer la croissance démographique**

Perspective de croissance trop contrainte (Voir argument dans le préambule ci-dessus).

### **1.2. Répondre aux besoins en logements**

Dans notre commune beaucoup de maison anciennes sont vides et représente un potentiel d'accueil de population non négligeable. Toutefois, il faut pondérer ce propos car ce sont souvent des maisons sans terrain, très resserrées et leur restauration est très onéreuse. Elles ne peuvent donc représenter le seul potentiel d'accueil et de ce fait, l'idée de " densification de l'habitat "ne semble pas pouvoir s'appliquer comme unique facteur pour l'extension du village.

Néanmoins si nous voulons atteindre l'objectif de revitaliser les centres anciens, il serait nécessaire que les soutiens publics dont bénéficie Lodève soient élargis à l'ensemble de la CCLL.

Note 1 : La part importante des résidences secondaires freine l'accueil de population souhaitant vivre à l'année

Note 2 : Contrainte supplémentaire des bâtiments de France en proximité des sites historique de la commune (Château et Croix)

### **1.3. Maîtriser la consommation foncière pour l'habitat**

La maîtrise de la consommation foncière est un sujet important mais le projet de densification notamment sur le Mas de Ville Vieille n'est pas cohérent dans la configuration de notre village :

- installer des maisons neuves sur un périmètre entouré de maison ancienne porterait un coup à la qualité architecturale du bourg.

- L'étalement de l'habitat sur Sorbs caractérise notre village. Les « anciens » ont construit les maisons en tenant compte des exigences du pastoralisme et des économies de terre. (On remarquera que la plupart des maisons typique du causse sont bâties sur des rochers et au pied desquels existent des terres propices à des jardins, lesquels sont entourés de murets de pierres sèches.

L'urbanisation à venir devrait tenir compte de cette même démarche et des terrains constructibles peuvent être définis en tenant compte de l'aspect paysager bien sûr, mais aussi et surtout en tenant compte du passage des réseaux existants.

### **1.4. Optimiser les déplacements**

Note 1 : « *Le transport à la demande a été supprimé.* »

Note 2 : « *limiter les réserves foncières permettant d'améliorer l'emprise de la voirie, pas besoin de 4 voies partout* »

### **1.5. Améliorer l'accès aux services et aux équipements**

Sorbs est en résonance avec le développement du Caylar. Nous nous réjouissons de l'existence d'une maison de santé et des divers services. Nous insistons sur la nécessité d'une pharmacie au Caylar et., et sur le problème de l'éloignement des pharmacies de garde.

Nous insistons sur le maintien et l'amélioration des services de la Poste et d'une maison des services.

(Cf armature territoriale – renforcement des pôles secondaires)

Notes 1 :

Emplacement réservé en face de la mairie pour un parking

Emplacement réservé en vu d'un parking randonneurs, emplacement CCLL

Emplacement réservé sur l'ancien parking du PDIPR

## **Axe 2 Renforcer l'attractivité économique du territoire**

### **2.1 Maintenir et accroître la capacité de production agricole**

Nous notons avec satisfaction la forte considération liée à la préservation de l'agropastoralisme sur nos territoires.

Note 1 : Les agriculteurs de la commune attirent l'attention sur le fait qu'il pourrait être nécessaire de construire des bâtiments agricoles au cœur des landes pour abriter le bétail, notamment au regard du développement de grands prédateurs sur le plateau. (Autrefois des bergeries existaient à cet effet et répondent à un besoin ancestral lié au pastoralisme)

Note 2 : Associé au développement touristique, le soutien à l'élevage caprin ou ovin pourrait faire l'objet d'une attention plus particulière dans le PADD : ce sont ces élevages qui ont façonné notre paysage, remarqué et valorisé au niveau du bien UNESCO. <sup>1</sup>

Note 3 : Nous attirons l'attention sur les tensions liées aux prédateurs et à la nécessité pour les éleveurs de clôturer pour les troupeaux. Nous souhaiterions que ces clôtures restent traditionnelles (grillage noué), et que le format soit normé pour qu'elles puissent être enjambées.

Note 4 : La présence du loup impose des injonctions contradictoires entre la valorisation de notre paysage au sens Unesco, le développement du tourisme propre aux grands espaces (randonnée, notamment) et le maintien des pratiques traditionnelles du pastoralisme.

Note 5 : Afin de préserver les espaces ouverts : interdiction de l'édification des clôtures hautes (type clôture chasse privée)

### **2.2 Développement des activités sylvicoles**

Nous attirons l'attention sur le pin noir qui est invasif sur le plateau du Larzac.

Il serait nécessaire de proscrire les boisements de cette espèce, être prudent sur la plantation de résineux et favoriser les espèces locales comme l'orme, le frêne si cela reste compatible avec le réchauffement climatique.

Nous notons avec regret qu'aucun dispositif de maîtrise relatif aux espèces invasives ne soit intégré au PADD.

Note 1 : Gestion ONF actuellement de la forêt de Sorbs

### **2.3 Renforcer l'attractivité économique du territoire**

Axer sur les activités culturelles et environnementales.

Le fait que les villages soient vus comme des entités de développement potentiel était nécessaire. (Cf P12 du PADD)  
*« Il faut penser aux possibilités d'emplois pour les gens, ne pas être un village dortoir »*

De ce fait ne serait-il pas possible que dans le PLUI des zones (STECAL<sup>2</sup>) Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, puissent être délimitées sur les documents d'urbanisme afin de permettre des activités en résonance aux options de développement touristique et culturel retenus par le PADD (si des porteurs de projet se manifestent) ?

<sup>1</sup> Cette note tend à mettre en valeur les élevages qui ont structurés nos paysages, mais ne vise pas à desservir les élevages bovins ou équin

<sup>2</sup> **STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité**

Dans le PLU, des zones peuvent être délimitées, à titre exceptionnel : Ce sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. La Commune devra **obtenir** l'avis favorable de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages pour délimiter ces secteurs dans son PLU, qui précisera les conditions de constructibilité.

## **2.4 Consolider la qualité et la diversité de l'offre commercial**

Il serait nécessaire de prendre des dispositions pour soutenir les commerçants ambulants, valoriser les circuits courts et les produits locaux, soutenir les marchés de producteurs

## **2.5 Optimiser les retombées économiques**

Nous notons favorablement l'intention de mieux gérer la fréquentation sur le territoire du grand site de Navacelles.

Note 1 : « Pas besoin d'itinéraire touristique sur nos routes inadaptées notamment pour les camping-car. Par ailleurs, les élargissements porteraient atteinte à l'environnement. »

Note 2 : La stratégie pour développer l'attractivité et le potentiel touristique doivent être repensés en fonction de chaque micro-territoire.

## **Axe 3 Répondre aux enjeux climatiques et environnementaux**

### **3.1 Prendre en compte la diversité et la qualité des paysages**

Nous notons avec intérêt l'orientation relative à la qualité sonore de notre environnement qui abrite des espèces rares comme l'aigle royal et le grand-duc. (Gorges de la Virenque et de la Vis)

Cet objectif devrait être décliné afin de proscrire les regroupements de véhicules à moteur dont la résonance, notamment à l'approche et au fond des vallées sèches est amplifiée. Ces pratiques apportent une nuisance majeure à la qualité des lieux et met en péril les sites de nidification de ce secteur.

Note : La commune de Sorbs répond aux objectifs paysager Causse du Larzac et mais aussi Gorges de la Vis

### **3.2 Respecter les grands équilibres naturels du territoire et préserver sa biodiversité**

La présence du loup impose des injonctions contradictoires entre la valorisation de notre paysage au sens Unesco, le développement du tourisme propre au grands espaces (randonnée, notamment) et le maintien d'activités pastorales compatibles avec ces orientations.

### **3.3 Garantir l'équilibre quantitatif et le bon état écologique de la ressource en eau**

Note 1 : Développer une stratégie de récupération des eaux pluviales

Note 2 : Limiter l'épandage de pesticides.

### **3.4 Prendre en compte les risques dans le cadre d'un développement résilient**

Nous nous réjouissons globalement des dispositions prises relatives aux énergies renouvelables notamment en visant leur développement sur les surfaces déjà artificialisées et en veillant à ne pas consommer de foncier agricole ou naturel.

### 3.5 Encourager et encadrer la production d'énergies renouvelables

Nous nous réjouissons globalement des dispositions prises relatives aux énergies renouvelables notamment en visant leur développement sur les surfaces déjà artificialisées et en veillant à ne pas consommer de foncier agricole ou naturel.

Note 1 : « *Le soleil et le vent ne font pas partie spécifiquement des ressources intrinsèques du territoire en revanche élevage, agropastoralisme, biodiversité font partie de ces ressources* »

#### Autres points discutés :

##### **Maitrise foncière :** (ces points, ici, figurent à titre informatif)

A noter que plusieurs sites font l'objet d'un DPU dans le cadre de développement touristiques et de l'aménagement du village :

- Bâtiments de la SCI « Esperelle » à Latude
- Bâtiments et parcelles attenantes à la ruine de la Guette (entre le village et le Mas de Ville Vieille)
- Maison ancienne typique du plateau à proximité du château de Sorbs
- Mise en valeur du cœur de village par des aménagements d'espaces communaux
- Parcelles autour de la Mairie.
- ...

##### **Les points suivants n'ont pas fait l'objet de consensus :**

##### **Urbanisation :** (Points ne faisant pas l'objet d'un consensus)

Note 1 : « L'avenir de notre village, reste très fragile et nous devons tenter de le consolider en jouant sur tous les leviers : rénovation des vieilles maisons certes, mais aussi jouer sur un étalement maîtrisé en proposant quelques espaces constructibles (voir notre carte communale actuelle) ».

Note 2 : « le zonage proposé dans le futur PLUI supprime des terrains constructibles de la carte communale (approuvée en 2009), prévu en fonction des réseaux existants. Pourquoi aller à contre-courant des réflexions précédentes ? »

##### **Aménagement :**

« Sur le plateau traditionnellement ; les espaces d'accès aux maisons restaient ouverts avec les jardins clôturés de murets en pierres sèches. La charte paysagère et architecturale du grand site de Navacelles fait état de ce fait. Il serait souhaitable que les futurs documents d'urbanisme soient plus regardant sur le sujet ».

Il manque une réflexion sur les piscines dans le PADD.

##### **Production d'énergies renouvelables :**

« *Il serait opportun, que le PADD soutienne des projets citoyens de production d'énergie comme l'encourage la région Occitanie au travers de l'AREC Occitanie.* »

**Signature des conseillers (indiquer leur noms et prénom en toutes lettres)**

Eric OLLIER  
Maire de Sorbs

