

COMMUNE DE PAILHÈS

COM MUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale du PLU

Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Chambre d'Agriculture		
Commentaire de la PPA	Réponse du maître d'ouvrage	
Possibilités de développement agricole		
<p>Il est demandé de compléter l'article 2 en rajoutant la notion de nécessité à exploitation agricole concernant la sous-destination « exploitation agricole » autorisée à l'article 1 et de reprendre les rédactions des articles L.151-11 et R.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Page 2/4 et 4/4</p>	<p>L'article 1 du règlement précise les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.</p> <p>L'article 2 précise les conditions des constructions « autorisées sous conditions » à l'article 1.</p> <p>Le règlement de la zone A n'ayant pas conditionné les exploitations agricoles, il apparaît alors cohérent de n'avoir rien précisé à l'article 2.</p> <p>Toutefois, afin de répondre favorablement à la demande de chambre d'agriculture, l'article 1 sera modifié pour autoriser sous condition les exploitations agricoles en zone A.</p> <p>L'article 2 sera alors complété comme suit :</p> <p style="color: green;">Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées. La surface du bâtiment agricole projeté doit être en cohérence avec le projet de développement agricole. L'activité agricole du demandeur devra être justifiée.</p> <p style="color: green;">Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
<p>La chambre d'agriculture demande de modifier la rédaction relative au panneaux solaires en toiture en zone A et propose une rédaction</p>		<p>La rédaction proposée par la chambre d'agriculture sera intégrée. L'article 6, point 2. sera modifiée ainsi :</p> <p style="color: red;">Ancienne rédaction :</p> <p style="color: red;">[...]</p> <p style="color: red;">Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture et si leur dimensionnement correspond aux besoins de l'exploitation. Ainsi, la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera</p>

		<p>justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.</p> <p>Nouvelle rédaction :</p> <p>[...]</p> <p>Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont disposées en toiture. La surface de toiture équipée de panneaux photovoltaïques pourra alors répondre en tout ou partie aux besoins électriques de l'exploitation. Il est rappelé que, pour les nouvelles constructions, la surface du bâtiment agricole projeté doit être en cohérence avec le projet de développement agricole. En ce sens, la surface du bâtiment agricole ne peut être motivée par les besoins de production en énergie.</p>
<p>Il est demandé de modifier le PADD pour supprimer l'examen au cas par cas des changements de destination en zone A compte tenu qu'aucun bâtiment ne soit identifié au règlement graphique.</p>	<p>Page 2/4 et 4/4</p>	<p>Le PADD affirme une volonté politique de soutenir les projets agricoles et notamment la diversification des exploitations pour favoriser leur maintien et leur développement.</p> <p>En aucun cas, le PADD autorise tous les changements de destinations dès lors qu'ils se présentent. Si à ce jour aucun projet de changement de destination n'a été identifié, cela ne présage pas de besoins futurs qui n'auraient pu être identifiés au cours de la révision du PLU. Ainsi, le PADD ne sera pas modifié sur ce point afin de faciliter les adaptations futures du PLU pour permettre des changements de destination qui seront justifiés pour le maintien et le développement des exploitations agricoles de Pailhès.</p> <p>Ces éléments seront justifiés dans le rapport de présentation pour conserver la cohérence globale du PLU.</p>
<p>La Chambre d'Agriculture se questionne sur l'interprétation et l'application de la règle pour les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en entrées de ville.</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>La protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sera supprimée de l'ensemble des entrées de ville de Pailhès.</p> <p>En effet, le règlement du PLU identifie déjà une zone inconstructible de 100 mètres de part et d'autre des routes départementales D16E4, D33, D33E2 et D154 qui suffit à répondre aux enjeux de protection de la qualité paysagère en entrée de ville. Toutefois, l'entrée de ville ouest depuis Thézan-lès-Béziers n'est pas concernée. Le règlement graphique sera alors modifié pour appliquer ce recul de 100 mètres des constructions à cette entrée de ville.</p> <p>Toutefois, il est consenti de créer une zone A0 inconstructible au nord du village pour maintenir la coupure d'urbanisation entre le village (zone UB) et les équipements publics (zone Uep).</p>
<p>La Chambre d'Agriculture que certaines parcelles en friche ont été classées en N au lieu de A et auraient méritées un classement en</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>Le zonage N sur les friches agricoles n'est pas incompatible avec l'activité agricole, notamment la remise en culture des friches. En effet, le zonage et le règlement associé viennent encadrer les constructions et installations autorisées mais n'a pas vocation à limiter l'usage agricole du sol.</p>

<p>A par cohérence avec le PADD dont l'objectif est « d'ancrer et diversifier l'activité agricole ».</p>		<p>Ainsi, ce classement n'est pas contradictoire avec les objectifs du PADD. Toutefois, il permet une meilleure gestion des espaces naturels et agricoles en évitant les nouvelles constructions sur des secteurs de coteaux très exposés où de nouvelles constructions auraient une incidence notable et négative sur la protection et la mise en valeur des paysages.</p>
<p>Parc photovoltaïque</p>		
<p>La Chambre d'Agriculture demande que soient annexées au PLU des justificatifs de la présence d'une ancienne décharge sur la zone Npv.</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>Des éléments de justifications sont apportés en annexe en annexe du présent document.</p> <p>Aussi, notons que l'existence de cette décharge est également identifiée sur la « Liste des décharges toujours en exploitation – Situation au 30 septembre 2004 » publiée par l'AMF. Cette liste est dressée à partir des données fournies par les préfectures départementales à partir de leur état de connaissance sur les décharges non autorisées.</p>
<p>Développement urbain</p>		
<p>La chambre d'agriculture souligne que la consommation d'espace projetée à l'horizon 2031 est trop importante au regard des besoins identifiés.</p> <p>En outre, les zones OAU ne semblent pas être nécessaire dans ce PLU compte tenu qu'elles sont prévues pour un horizon excédant celui du PLU.</p> <p>Le phasage OAU1/OAU2 ne semble pas pertinent.</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>La collectivité déplore la demande faite de suppression de ses zones d'urbanisation future et se résigne à les supprimer pour respecter les avis des Personnes Publiques Associées, dans un souci de respecter la légalité des textes en vigueur.</p> <p>Les zones 0-AU1 et 0-AU2 prévues pour une urbanisation future au-delà de l'horizon 2031 à la fois dans le règlement et de le PADD seront donc supprimées. Cela ne contrevient pas à l'économie générale du PADD qui prévoyait en effet l'ouverture à l'urbanisation au-delà de l'horizon 2031. L'ouverture à l'urbanisation pourra alors être réétudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nettoyage du règlement écrit afin de retirer toutes les références aux zones 0-AU1 et 0-AU2, en particulier le règlement de la zone 0-AU ; • Le nettoyage et le reclassement des zones 0-AU1 et 0-AU2 en zone A ; • La mise à jour du tableau des surfaces des zones du PLU ; • Le nettoyage des OAP afin de ne plus faire mention de l'urbanisation future à proximité du secteur des Taillades ; • Une mise à jour du rapport de présentation, en particulier les justifications des choix retenus dans la révision du PLU ; • Une mise à jour de la consommation d'espace projetée au-delà de l'horizon 2031 ;

		<p>La suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 permet alors de répondre favorablement aux réserves exprimées par la DDTM de l'Hérault et le SCoT du Biterrois. Elle permet aussi de répondre aux différents questionnements des PPA ayant émis un avis sur le projet de révision générale du PLU de Pailhès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En termes de phasage entre 0-AU1 et 0-AU2 ; • En termes d'incidence sur les paysages pour la zone 0-AU2 en entrée de ville ; • En termes de continuité et compacité du bâti pour la zone 0-AU1 ; • En termes de consommation d'espaces agricoles et naturels ; • En termes de cohérence avec le PLUi des Avant-Monts en cours d'élaboration. <p>Par ailleurs, au regard des adaptations consenties par la collectivité sur la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 et des différents ajustements dans les différentes pièces du PLU (rapport de présentation, règlement et OAP), la collectivité répond favorablement aux attentes de la Chambre d'Agriculture sur lesquelles elle s'appuie pour formuler un avis défavorable au projet de révision générale du PLU de Pailhès.</p>
La parcelle C296 en UB1 doit être considérée comme extension urbaine et comptée dans la consommation d'espace. Par ailleurs, elle n'est pas identifiée dans la carte page 165 du rapport de présentation.	Page 2/4	<p>La carte page 165 du rapport de présentation sera corrigée.</p> <p>Effectivement, cette parcelle constituera une extension urbaine et une consommation d'espace supplémentaire d'environ 3 900 m². Les démonstrations relatives à la consommation d'espace seront corrigées.</p>
Les parcelles C6-7-304 auraient mérité d'être intégrée à l'OAP des Taillades.	Page 2/4	<p>Ces parcelles seront intégrées dans l'OAP des Taillades, tout comme la parcelle C296.</p> <p>La représentation graphique modifiée de l'OAP est présentée en annexe du document.</p>
La chambre d'agriculture s'interroge sur la faisabilité du parcours sportif des Taillades en l'absence d'emplacement réservé	Page 3/4	<p>La commune a fait l'acquisition des parcelles nécessaires à la création du parcours sportif le 15 février 2023, à savoir les parcelles C8, C9, C10, C286 et C457 pour une superficie totale de 8 489 m². L'attestation notariale est jointe en annexe de la présente réponse.</p> <p>Par ailleurs, la commune a déjà prévu l'aménagement de ce secteur. Les premières plantations devraient intervenir au printemps 2023, au plus tard à l'automne 2023. La commune a déjà commandé 100 arbres pour la plantation de ce secteur et assurera l'aménagement des cheminements courant 2023. Au début de l'année 2024, le parcours sportif sera effectif et pourra profiter à l'ensemble de la population.</p>

Conclusion

Avis défavorable

DDTM de l'Hérault (34)		
Commentaire de la PPA		Réponse du maître d'ouvrage
Projections démographiques et habitat		
La DDTM souligne que les projections démographiques retenues dans le PLU de Pailhès restent raisonnables.	Page 1/12	Les projections démographiques, les besoins en logements, la densité ou encore la projection de la consommation d'espace du PLU de Pailhès ont été étudiés au regard du SCoT arrêté afin d'assurer sa future compatibilité.
La DDTM souligne que la prise en compte des besoins en densification et renouvellement urbain est cohérente pour répondre au besoin théorique en extension d'urbanisation. De même, la densité projetée sur les extensions urbaines est raisonnable et se rapproche de celle prescrite par le SCoT du Biterrois arrêté.	Page 2/12	
Limitation de la consommation d'espace		
La DDTM 34 recommande de dimensionner à la baisse la consommation foncière sur les zones AU au regard du besoin de construction de nouveaux logements.	Pages 2 & 3 /12 du développement de l'avis de synthèse	La collectivité déplore la demande faite de suppression de ses zones d'urbanisation future et se résigne à les supprimer pour respecter les avis des Personnes Publiques Associées, dans un souci de respecter la légalité des textes en vigueur. Les zones 0-AU1 et 0-AU2 prévues pour une urbanisation future au-delà de l'horizon 2031 à la fois dans le règlement et de le PADD seront donc supprimées. Cela ne contrevient pas à l'économie générale du PADD qui prévoyait en effet l'ouverture à l'urbanisation au-delà de l'horizon 2031. L'ouverture à l'urbanisation pourra alors être réétudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
La DDTM 34 recommande de quantifier les besoins en	Page 1/2 de la partie	

<p>production de logements à l’horizon du PLU (2031) et en conséquence de ne pas maintenir de zones à urbaniser bloquées.</p> <p>Aussi, le principe de continuité urbaine (SCoT) n’est pas vérifié pour la zone OAU1.</p> <p>La requalification de l’entrée de ville semble complexe vis-à-vis de la topographie et de la situation de la zone OAU2.</p>	<p>introductive + Pages 2 & 3 /12 du développement de l’avis de synthèse</p>	<p>Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nettoyage du règlement écrit afin de retirer toutes les références aux zones 0-AU1 et 0-AU2, en particulier le règlement de la zone 0-AU ; • Le nettoyage et le reclassement des zones 0-AU1 et 0-AU2 en zone A ; • La mise à jour du tableau des surfaces des zones du PLU ; • Le nettoyage des OAP afin de ne plus faire mention de l’urbanisation future à proximité du secteur des Taillades ; • Une mise à jour du rapport de présentation, en particulier les justifications des choix retenus dans la révision du PLU ; • Une mise à jour de la consommation d’espace projetée au-delà de l’horizon 2031 ; <p>La suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 permet alors de répondre favorablement aux réserves exprimées par la DDTM de l’Hérault et le SCoT du Biterrois. Elle permet aussi de répondre aux différents questionnements des PPA ayant émis un avis sur le projet de révision générale du PLU de Pailhès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En termes de phasage entre 0-AU1 et 0-AU2 ; • En termes d’incidence sur les paysages pour la zone 0-AU2 en entrée de ville ; • En termes de continuité et compacité du bâti pour la zone 0-AU1 ; • En termes de consommation d’espaces agricoles et naturels ; • En termes de cohérence avec le PLUi des Avant-Monts en cours d’élaboration. <p>Par ailleurs, au regard des adaptations consenties par la collectivité sur la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 et des différents ajustements dans les différentes pièces du PLU (rapport de présentation, règlement et OAP), la collectivité répond favorablement aux attentes de la Chambre d’Agriculture sur lesquelles elle s’appuie pour formuler un avis défavorable au projet de révision générale du PLU de Pailhès.</p>
<p>La DDTM 34 demande des justifications sur le besoin de consommation d’ENAF par rapport aux objectifs stipulés dans le SRADDET Occitanie et le</p>	<p>Page 3/12</p>	<p>La zone Uep au nord du village s’établit sur une surface totale de 0,89 ha dans le PLU. Elle comprend exclusivement des espaces aménagés propriétés de la commune qu’elle entretient régulièrement. En outre, on retrouve dans cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le cimetière communal divisé en deux parties (une ancienne et une plus récente),

<p>futur SCoT du Biterrois, pour les projets de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone Uep - L'ER n°5 - Le sous-secteur Npv 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une aire de stationnement, ▪ Des terrains de boulo-drome, ▪ Un skatepark, ▪ Une antenne de radiotéléphonie, ▪ Un espace vert collectif. <p>Les terrains compris dans la zone Uep ne constituent pas une nouvelle consommation d'espace au regard de la Climat et Résilience du 22 août 2021 quand bien même ceux-ci ne soient pas totalement artificialisés. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ À l'ouest du chemin de la chapelle, seul 1 000 m² sans affectation sont présents sous la forme de terrains vagues sans usage agricole ni caractère naturel du fait de son entretien régulier par la commune (désherbage...) et de son utilisation pour le stationnement de véhicules lors des jours d'affluence ; ▪ À l'est, l'ensemble des terrains sont aménagés, dont une partie en espace vert planté d'arbres par la commune. <p>Concernant l'ER5 relatif à l'aménagement et la mise en valeur de l'entrée de ville de Pailhès, la commune projette :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'élargissement de la plateforme de la RD154 pour sécuriser les croisements des véhicules ; ▪ Le dévoiement du trafic de la RD33 vers la RD154 par le chemin de Thézan-lès-Béziers à Pézenas à l'est ▪ La mise en sécurité du carrefour de la RD154 avec le chemin de Thézan-lès-Béziers à Pézenas ▪ Le maintien en espace agricole de la parcelle C347 et son paysagement par des plantations arborées et arbustives le long des voies. <p>Le département de l'Hérault sera consulté sur cet aménagement. L'objectif est de sécuriser les déplacements et de mettre en valeur l'entrée de ville dans une démarche de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols. Il n'est pas possible de définir l'impact réel du projet sur la consommation d'espace à ce stade de réflexion sur les aménagements à réaliser. Des éléments de justification de cet emplacement réservé seront apportés dans le rapport de présentation.</p>
--	--	---

		<p>Le sous-secteur Npv ne constitue pas une consommation d'espace au regard de son caractère dégradé. En effet, il s'agit d'une ancienne décharge de matériaux inertes qui n'est pas favorable à la culture agricole notamment. Les attestations de l'existence de cette décharge sont jointes au présent document.</p> <p>Ainsi, seul l'ER5 générera une consommation d'espace qui restera très limitée pour l'aménagement de voiries. Cette consommation ne peut être définie précisément à ce stade des réflexions sur le projet de mise en valeur (et sécurité) de l'entrée de ville de Pailhès mais devrait être inférieure à 3 000 m².</p>
Réseaux et capacités		
<u>AEP</u> : La DDTM34 fait remarquer un problème de cohérence entre les pièces du PLU sur les forages mentionnés.	Page 3/12	Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec les annexes sanitaires.
<u>AEP</u> : La DDTM demande que les efforts réalisés pour atteindre l'objectif de rendement des réseaux soient maintenus.	Page 3/12	La Communauté de Communes Les Avant-Monts poursuivra ses efforts en matière de lutte contre le gaspillage d'eau et la recherche de fuites.
<u>AEP</u> : La DDTM34 fait remarquer que la gestion rationnelle de la ressource eau doit être déclinée dans le PADD afin de l'inscrire dans une démarche de préservation.	Page 3/12	<p>La deuxième orientation du PADD, au chapitre relatif aux équipements, sera complétée par la rédaction suivante :</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à l'atteinte des objectifs de rendement des réseaux d'eau potable assignés à Pailhès par le SAGE Orb et Libron. La poursuite de l'amélioration de la performance des réseaux sera recherchée afin d'assurer de continuer les efforts en matière de préservation et gestion économe de la ressource en eau et assurer son partage à l'échelle intercommunale.</p>
<u>Assainissement</u> : La DDTM34 demande que l'article 9 de chaque zone d'urbanisation dans sa partie relative au raccordement obligatoire au réseau d'eaux usées soit complété pour la destination des nouveaux logements.	Page 4/12	<p>Le premier alinéa de l'article 2 de la zone 1AU sera modifié ainsi :</p> <p>Ancienne rédaction :</p> <p>L'urbanisation de la zone 1-AU est conditionnée à l'atteinte d'un rendement minimal de 80% du réseau de distribution d'eau potable de Pailhès. Son urbanisation devra s'opérer par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Nouvelle rédaction :</p>

		<p>L'urbanisation de la zone 1-AU est conditionnée à l'atteinte d'un rendement minimal de 80% du réseau de distribution d'eau potable de Pailhès.</p> <p>La délivrance des permis de construire de la zone 1-AU est conditionnée à la capacité de traitement du système d'assainissement de collecter et traiter les effluents générés par le projet de construction.</p> <p>L'urbanisation de la zone 1-AU devra s'opérer par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>L'article 9 du règlement de chaque zone U et AU sera modifiée au point 3 par la rédaction suivante :</p> <p>Ancienne rédaction :</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.</p> <p>Nouvelle rédaction :</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées par des canalisations souterraines.</p> <p>L'article 9 du règlement de la zone A sera modifié au point 3 par la rédaction suivante :</p> <p>Ancienne rédaction :</p> <p>Les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires ou, le cas échéant, être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.</p> <p>Nouvelle rédaction :</p> <p>Les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires ou, le cas échéant, être raccordées à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées par des canalisations souterraines.</p> <p>L'article 9 des zones N, N1 et Nep sera modifiée au point 3 par la rédaction suivante :</p> <p>Ancienne rédaction :</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant le raccordement à l'assainissement collectif doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors que c'est possible.</p> <p>Nouvelle rédaction :</p>
--	--	---

		Toute construction ou installation nécessitant le raccordement à l'assainissement collectif doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.
<u>Assainissement</u> : La DDTM34 recommande d'actualiser les données sur la conformité des installations individuelles d'assainissement et de présenter l'évolution par rapport à 2017.	Page 4/12	Une mise à jour sera apportée après consultation du SPANC de la CCAM.
<u>Eaux pluviales</u> : La DDTM34 demande à ce que l'article 9 sur sa partie relative à l'imperméabilisation des sols soit complétée par la recherche d'une infiltration des eaux dans le sol. Ceci pour assurer la compatibilité avec le SDAGE 2022-2027 et en particulier l'orientation 5A-04.		<p>Le PLU de Pailhès répond déjà à l'orientation 5A-04 du SDAGE 2022-2027 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone 1AU (article 7, point 2) impose le maintien d'au moins 20% d'espace libre de pleine terre dont au moins 10% d'un seul tenant. • Le règlement de la zone 1AU (article 9, point 4) impose de compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120 litres/m² sous forme de noue ou de bassin de rétention pour les opérations d'ensemble. La zone 1AU n'est urbanisable que sous forme d'opération d'ensemble. • Le règlement de la zone 1AU (article 7, point 3) n'autorise pas l'édification de murs de clôture. • Enfin, la configuration locale du village de Pailhès ne permet pas d'envisager des opérations de désimperméabilisation des sols artificialisés (absence de grandes surfaces imperméabilisées tels que parkings). Soulignons que le SDAGE évoque une incitation à la désimperméabilisation des sols en compensation à l'ouverture à l'urbanisation de zones dans les documents de planification sans contraindre strictement à la mise en œuvre de cette démarche qui ne peut être appliquée à tous les territoires. Une réflexion en ce sens pourra être menée dans le PLUi des Avant-Monts en cours d'élaboration. <p>Ainsi, au regard des dispositions du règlement, le PLU est compatible avec le SDAGE 2022-2027 : il limite l'imperméabilisation des sols, maintient les principes de transparence hydraulique, réduit l'impact des nouveaux aménagements et compense l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Par ailleurs, la compatibilité du PLU de Pailhès avec le SDAGE 2022-2027 est analysée dans le rapport de présentation au 8.1 (page 223 à 226).</p>

Risques		
<p><u>Risque inondation</u> : La DDTM demande de compléter le rapport de présentation avec les objectifs, les orientations fondamentales et les dispositions en matière de réduction de la vulnérabilité du PGRI et de la SLGRI Orb-Libron-Hérault.</p>	Page 5/12	<p>Les compléments seront apportés dans le rapport de présentation.</p> <p>Soulignons néanmoins que la compatibilité du PLU avec le PGRI 2022-2027 a été analysée dans le rapport de présentation au 8.1 (pages 227 et 228).</p>
<p><u>Risque inondation</u> : La DDTM 34 recommande de citer et prendre en compte le PAC de 2011 relatif à l'étude de définition de zones inondables du bassin versant du Libron dans l'ensembles des pièces du PLU, en particulier le point 6.2 du rapport de présentation, partie EIE.</p> <p>Il est demandé de distinguer les secteurs concernés par un aléa ou risque inondation par un indice « i » et de prévoir les dispositions préventives associées dans le règlement, en particulier pour la zone UB.</p>	Pages 5 & 6/12	<p>Le porter à connaissance de 2011 relatif à l'étude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron sera cité dans l'ensemble des pièces du PLU. Cette étude sera également annexée au PLU.</p> <p>Au vu du report des secteurs concernés par le risque inondation, il n'apparaît pas nécessaire de distinguer des sous-secteurs indicés « i ».</p> <p>Dans le règlement de la zone UB, l'article 4 sera complété de la manière suivante :</p> <p>5. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et aux secteurs situés dans une zone d'aléa inondation</p> <p>Le premier plancher habitable doit être situé à une côte d'au moins +0,30 mètre par rapport à la côte de plus hautes eaux connue ou à défaut à au moins +0,50 mètre du terrain naturel avant travaux dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les secteurs inondables de l'Atlas des zones inondables représentés sur le règlement graphique et sur le plan général des annexes du PLU (Cf. annexe XX) ; ▪ les secteurs concernés par un aléa inondation modéré ou résiduel de l'étude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron jointe en annexe 4.9 du PLU. <p>Aucune nouvelle construction ne peut s'implanter dans les zones d'aléa inondation fort de l'étude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron jointe en annexe 4.9 du PLU. De plus, aucune nouvelle construction, installation et clôture maçonnée ne peut être implantée dans une bande 5,00 mètres de part et d'autre des ruisseaux de la Grane et du Lévajens.</p>

		<p>Ces dispositions s’appliquent aux nouvelles constructions, y compris les extensions de constructions existantes.</p> <p>Par ailleurs, les articles 4, au point 5 des zones A et N sera complété par la rédaction suivante :</p> <p>Dans les secteurs inondables de l’Atlas des zones inondables représentés sur le règlement graphique et sur le plan général des annexes du PLU (Cf. annexe XX) et dans les secteurs concernés par un aléa inondation fort, modéré ou résiduel de l’étude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron jointe en annexe 4.9 du PLU, aucune nouvelle construction, installation et clôture maçonnée n’est autorisée.</p>
<p><u>Risque feu de forêt</u> : La DDTM 34 demande de déterminer les conditions qui permettent d’assurer la prévention du risque incendie de forêt.</p>	<p>Page 6/12</p>	<p>Seule une construction en zone N est concernée par un aléa incendie exceptionnel au nord-ouest du village. Les autres constructions en A et N ne sont pas concernées par un aléa moyen à exceptionnel qui sont les niveaux d’aléa les plus élevés.</p> <p>La réglementation dans les zones N ne permet pas de nouvelles constructions à l’exception des extensions limitées de celles existantes. En ce sens, cela permet d’intégrer les mesures préventives du PAC de décembre 2021.</p> <p>En zone A, les nouvelles constructions des exploitations agricoles sont autorisées et ne contreviennent pas aux recommandations du PAD de décembre 2021. Le règlement de la zone A autorise également les logements des exploitants. Afin d’assurer une meilleure prise en compte du PAC dans le PLU, l’article 2 de la zone A sera modifié de la manière suivante :</p> <p>Le logement de l’exploitant demeure interdit dans les zones d’aléa incendie d’aléa incendie moyen à exceptionnel définies en annexe XX du PLU.</p> <p>Les extensions limitées des logements existants sont déjà encadrées dans le PLU. Les dispositions de l’article 2 des zones A et N sont cohérentes avec le PAC de décembre 2021.</p>
<p><u>Risque mouvement de terrain</u> : La DDTM 34 recommande de rappeler les dispositions réglementaires préventives qui consistent à imposer la réalisation d’études de sols préalables à de nouvelles constructions.</p>	<p>Page 6/12</p>	<p>L’aléa retrait-gonflement des argiles est rappelé dans le règlement de chaque zone au point 1. Caractère de la zone. L’annexe 2 du règlement comporte les « Recommandation pour les constructions face au risque retrait et gonflement des argiles » disponibles sur le site ecologie.gouv.fr.</p> <p>Il est donc proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer une nouvelle annexe dans le PLU spécifiquement dédiée à l’aléa retrait et gonflement des argiles se composant des pièces demandées par la DDTM, des recommandations annexées au règlement du PLU et d’un plan grand format des zones d’aléa ; • De supprimer l’annexe 2 du PLU ;

Des fiches et guides pourraient aussi être annexés au PLU.		<ul style="list-style-type: none"> De renvoyer dans le règlement de chaque zone au point 1. Caractère de la zone à l'annexe du PLU relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles.
<p><u>Autres risques</u> : La DDTM 34 demande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> le risque de tempête soit mentionné dans le rapport de présentation, le risque radon soit mentionné dans le rapport de présentation. 	Page 7/12	Le rapport de présentation (partie état initial de l'environnement) sera complété pour présenter les risques tempête et le potentiel radon.
Protection des milieux naturels et des paysages		
<p><u>L151-19</u> : La DDTM 34 souhaite que le bâti identifié au titre de protection patrimoniale (L151-19 du CU) soit répertorié dans le règlement graphique.</p>	Page 7/12	<p>Le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur le plan de zonage. Il s'agit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'église en cœur de village et de la chapelle Montalaurou pour les éléments surfaciques ; calvaires, croix de chemin et sépultures dans le village et les espaces naturels et agricoles pour les éléments ponctuels. <p>Ces éléments sont repérés par un aplat jaune et un triangle jaune sur le plan de zonage.</p> <p>Un soin supplémentaire sera apporté sur l'amélioration de la lecture du règlement graphique, en lien avec les observations suivantes.</p>
Autres modifications à apporter aux pièces constitutives du dossier de PLU		
<i>Rapport de présentation</i>		
La DDTM 34 recommande de compléter le PLU par les informations relatives au schéma directeur cyclable intercommunal (en annexe).	Pages 7 & 8/12	<p>Le schéma directeur cyclable de la CCAM est abordé pages 21 et 27 du rapport de présentation (pièce 1.1) et page 25 du diagnostic territorial (pièce 1.2).</p> <p>Le schéma directeur cyclable de la CCAM sera annexé au PLU.</p>

<p>La DDTM 34 demande de compléter la pièce par la mention de l'avis de la MRAe qui dispense le PLU d'évaluation environnementale.</p>	<p>Page 8/12</p>	<p>La partie C. Incidences du plan sur l'environnement et mesures sera complété par l'avis de la MRAe qui dispense la révision générale du PLU d'évaluation environnementale.</p>
<p>La DDTM 34 demande d'actualiser la partie relative au SAGE Orb-Libron</p>	<p>Page 8/12</p>	<p>La partie relative au SAGE Orb et Libron sera mise à jour.</p>
<p>La DDTM 34 demande d'actualiser et renseigner plusieurs parties relatives à l'intégration des risques.</p>	<p>Page 8/12</p>	<p>Le niveau d'aléa incendie sera rappelé dans le descriptif de chaque zone dans la partie D. Justification des choix retenus.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété des informations relatives à la défense incendie contenues dans le diagnostic territorial (pièce 1.2) et dans les annexes sanitaires (pièce 4.1).</p> <p>Une mention à l'arrêté préfectoral de 2013 relatif aux OLD sera portée dans le rapport de présentation.</p>
<p><i>PADD</i></p>		
<p>La DDTM 34 observe qu'il serait bienvenu que l'objectif de prévention des risques majeurs, en matière de feu de forêt et notamment d'inondation, soit intégré au PADD.</p>	<p>Page 8/12</p>	<p>Une onzième orientation sera intégrée dans le PADD relative aux risques et aléas connus sur la commune. Elle sera rédigée comme suit :</p> <p>Le PLU prendra en compte l'ensemble des risques et aléas connus sur le territoire et les intégrera dans les différentes pièces.</p> <p>En ce qui concerne la prévention incendie et inondation, le PLU veillera à limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aléas connus, en particulier à ceux les plus forts et exceptionnels. Des dispositions réglementaires seront prises pour prévenir les risques pour les biens et personnes et le projet urbain communal évitera au mieux de s'orienter vers l'urbanisation de secteurs à risques ou aléas significatifs. Aussi, l'urbanisation future du territoire devra éviter les secteurs inondables et un principe de précaution sera appliqué au droit de chaque cours d'eau en zones agricoles et naturelles.</p> <p>Le PLU prendra également en compte l'aléa retrait et gonflement des argiles, cet aléa étant moyen à fort sur le territoire de Pailhès. Les annexes du PLU comporteront les guides et recommandations nécessaires aux bonnes pratiques pour les constructions situées dans les zones d'aléa.</p>
<p><i>OAP</i></p>		

<p>La DDTM 34 demande de revoir l'OAP entrée de ville « Les Taillades » afin de prendre en compte plusieurs observations sur le périmètre de l'OAP, le traitement paysager, le bâti et les accès.</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>L'OAP sera élargie pour inclure la partie de zone UB à l'ouest et préciser le traitement paysager attendu. Le sens des façades sera ajouté. La liaison entre le quartier existant et l'extension est déjà effective. Les profils de voirie seront ajoutés. La présentation graphique de l'OAP ainsi que les profils de voirie sont présentés en annexe du présent document.</p>
<p>La DDTM 34 souligne que les alignements d'arbres mentionnés dans l'OAP « Centre-ville » pourraient être identifiés en EBC.</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>L'ensemble du village est couvert par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions associées dans le règlement permettent une plus forte appréciation des enjeux de préservation de la trame verte urbaine. En EBC, il n'est pas possible de prescrire la replantation des sujets détruits et régulièrement autorisés alors que la protection au titre de l'article L.151-23 prescrit des compensations aux destructions régulièrement autorisées (3 arbres pour 1 détruit). Aussi, la réglementation applicable aux espaces protégés au titre de l'article L.151-23 impose le maintien de 50% d'espace libre de pleine terre pour tous les projets d'artificialisation. L'OAP identifie des éléments boisés à maintenir et vient donc compléter le régime général de protection de la trame verte urbaine de Pailhès. Au regard de la réglementation applicable, tant dans les OAP que le règlement, il n'est pas souhaité de classer en EBC les linéaires arborés identifiés dans les OAP.</p>
<p>La DDTM 34 souligne que dans l'OAP 5 « Trame verte et bleue – continuité écologique », il serait judicieux d'insister sur l'obligation de protection des zones humides stipulée à l'article L211-1-1 du code de l'environnement.</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>L'OAP trame verte et bleue sera complétée par la mesure transversale suivante : Zones humides à préserver <u>Mesures</u> : toute zone humide doit être préservée. Aucun travaux, y compris de terrassement, n'est autorisé dans les zones humides.</p>
<p><i>Règlement écrit</i></p>		

<p><u>Zone UB</u> : La DDTM 34 soulève qu'il serait souhaitable de modifier les règles relatives aux terrasses à l'étage afin de renvoyer sur une intégration dans le bâtiment plutôt qu'une installation avec poteaux.</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>Le règlement ne propose pas de terrasses à l'étage sur poteaux. Toutefois, le schéma de l'article 7 au point 1 illustre bien cette configuration mais vise uniquement à expliciter graphiquement les éléments pris en compte dans l'emprise au sol des constructions.</p>
<p><u>Zone A</u> : Préciser que pour les constructions agricoles, l'autorisation est soumise à l'activité agricole du demandeur et que la surface du bâtiment doit être justifiée par l'analyse de la nécessité agricole.</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>L'article 2 sera complété comme suit :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées. La surface du bâtiment agricole projeté doit être en cohérence avec le projet de développement agricole. L'activité agricole du demandeur devra être justifiée.</p>
<p><u>Zone A</u> : Identifier dans le zonage agricole les secteurs dans lesquels peuvent être admis les parcs photovoltaïques et éviter leur autorisation dans l'ensemble de la zone.</p>	<p>Page 10/12</p>	<p>Le règlement, en autorisant les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » souhaite avant tout ne pas empêcher la création de locaux nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics tels que postes électriques, local fibre optique, postes de refoulement, etc.</p> <p>La volonté initiale n'est pas de permettre la création de parcs photovoltaïques sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Le premier alinéa de l'article 2 de la zone A relatif aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sera remplacé par la rédaction suivante :</p> <p>Ancienne rédaction :</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications.</p> <p>Nouvelle rédaction :</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (régime général du code de l'urbanisme, article L.151-11). Toutefois, les installations</p>

		techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites.
<u>Zone A</u> : La DDTM 34 demande de prévoir une zone AP afin de préserver les cônes de vues (voir SCoT du Biterrois).	Page 10/12	<p>La protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sera retirée sans pour autant créer une zone Ap.</p> <p>En effet, le règlement du PLU identifie déjà une zone inconstructible de 100 mètres de part et d'autre des routes départementales D16E4, D33, D33E2 et D154 qui suffit à répondre aux enjeux de protection de la qualité paysagère en entrée de ville. Toutefois, l'entrée de ville ouest depuis Thézan-lès-Béziers n'est pas concernée. Le règlement graphique sera alors modifié pour appliquer ce recul de 100 mètres des constructions à cette entrée de ville.</p> <p>Toutefois, il est consenti de créer une zone A0 inconstructible au nord du village pour maintenir la coupure d'urbanisation entre le village (zone UB) et les équipements publics (zone Uep).</p>
<u>Zone N</u> : La DDTM 34 remet en cause la possibilité de réaliser des annexes et piscines en zone N1 qui ne seraient contraire à la définition de la zone naturelle.	Page 10/12	Le règlement de la zone N1 sera modifié pour interdire les piscines et constructions annexes afin d'assurer le maintien de son caractère naturel.
<u>Zone N</u> : La DDTM 34 remet en cause la possibilité d'édifier une installation photovoltaïque en sous-secteur N1.	Page 10/12	<p>Le règlement, en autorisant les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » souhaite avant tout ne pas empêcher la création de locaux nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics tels que postes électriques, local fibre optique, postes de refoulement, etc.</p> <p>La volonté initiale n'est pas de permettre la création de parcs photovoltaïques sur l'ensemble du territoire. L'article 2 du règlement de la zone N1 sera précisé par la formule suivante :</p> <p><i>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications. Toutefois, les installations techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites.</i></p> <p>Ce complément sera également apporté aux zones N et Nep pour assurer une cohérence d'ensemble et le maintien du caractère naturel.</p>
<u>Zone N</u> : La DDTM 34 demande en sous-secteur Npv qu'une	Page 10/12	L'article 1 de la zone Npv limite déjà les travaux de terrassement. Il sera modifié par la rédaction suivante :

<p>règle de limitation des terrassements et de conservation des boisements/plantations soit inscrite.</p>		<p>Ancienne rédaction :</p> <p>Les usages du sol suivants sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • Affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux, sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées. <p>Nouvelle rédaction :</p> <p>Les usages du sol suivants sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • Affouillements et exhaussements des sols de plus de 1,00 mètre mesuré à partir du terrain naturel avant travaux, y compris pour les travaux, constructions et installations autorisés dans la zone à l'exception de l'aménagement d'accès permettant l'intervention des véhicules de secours d'intervention et des véhicules d'exploitation du site dans la limite d'un accès pour l'ensemble de la zone. <p>Il n'existe aucun boisement au sud en plus de ceux déjà identifiés. En outre, les parcelles A457 et A458 sont plantées de vignes. Toutefois, le talus au sud de ces parcelles, partiellement plantés d'oliviers et d'amandiers, sera protégé au titre de l'article L.151-23. Il en sera de même pour les parcelles A432 et A433 à l'est.</p>
<p><i>Règlement graphique</i></p>		
<p>La DDTM 34 demande d'améliorer la lisibilité de la pièce n°3.</p>	<p>Page 11/12</p>	<p>Les éléments graphiques sur le plan de zonage seront repris afin d'assurer une meilleure lisibilité de chaque élément.</p>
<p>La DDTM 34 demande d'identifier les emplacements réservés par un chiffre, à l'identique de ceux marqués dans la pièce relative aux ER (n°3-2)</p>	<p>Page 11/12</p>	<p>En effet, les numéros des emplacements réservés ne figurent pas sur le règlement graphique. Il s'agit d'une coquille à l'export des plans qui sera corrigée.</p>

<p>La DDTM 34 demande de mettre en cohérence la pièce avec les principes de prévention de l'État pour les zones A et N en matière de risque feu de forêt. Le PAC de février 2022 doit être intégré.</p>	<p>Page 11/12</p>	<p>La zone N interdit déjà les nouvelles constructions à l'exception des extensions limitées, en cohérence avec les principes de prévention de l'État.</p> <p>Le règlement de la zone A sera complété à l'article 4 :</p> <p>Conditions d'implantation vis-à-vis des zones d'aléa incendie :</p> <p>Les constructions et installations des exploitations agricoles et les nouveaux logements doivent s'implanter à au moins 50 mètres des boisements de plus de 5 ha d'un seul tenant concernés par un aléa incendie moyen à fort. Les zones d'aléa incendie d'aléa incendie sont définies en annexe XX du PLU.</p>
<p><i>Annexes</i></p>		
<p>La DDTM 34 demande de compléter le tableau relatif aux SUP et mettre en cohérence le plan des SUP au regard de l'existence d'une SUP A1 et d'une SUP I3.</p>	<p>Page 11 & 12/12</p>	<p>Le tableau des SUP sera repris conformément à la rédaction proposée par la DDTM.</p> <p>Le plan des SUP sera également repris.</p>
<p>La commune n'est pas concernée par la ZAD de la « Taillade ». Le périmètre n'est donc pas à annexer.</p>	<p>Page 12/12</p>	<p>En effet, le PLU ne fait aucune mention à ce périmètre.</p>
<p>Conclusion</p>		
<p>Avis favorable sous réserve</p>		

Département de l'Hérault		
Commentaire de la PPA	Réponse du maître d'ouvrage	
Réseaux routiers et mobilité durable		
Le Département demande à ce que les emplacements réservés n°7 et n°8 soient retirés car les travaux ont déjà été réalisés.	Page 2/4	Ces réservations seront supprimées.
Aménagement de « chaudioux » ne doit pas être annoncé prématurément dans le PLU car leur faisabilité devra être étudiée par l'agence technique départementale.	Page 2/4	Les projets de mobilités douces ressortent du Schéma Directeur Cyclable des Avant-Monts auquel le département a été régulièrement consulté pour son élaboration.
<u>Projet secteur « Les Taillades »</u> : Le Département demande à ce qu'il n'y est pas de nouvelles connexions routières sur la RD33 et que les accès s'effectuent via les connexions existantes du lotissement « Lou Pastre ».	Page 2/4	Le projet d'urbanisation du secteur « Les Taillades » ne prévoit pas de nouvelles connexions sur la RD33.
Le Département recommande d'enrichir l'étude du réseau départementale réalisée dans le cadre du schéma des aménagements cyclables de la CCAM par un diagnostic des chemins ruraux à valoriser dans ce cadre.	Page 2/4	Cette étude doit être conduite à l'échelle intercommunale afin de dresser une vision d'ensemble. Le PLU n'a pas vocation à mener de telles investigations. Soulignons néanmoins que les OAP mobilités douces identifient des chemins ruraux favorables à la randonnée qui pourraient aussi être favorable aux mobilités douces de façon plus générale. La CCAM pourra réaliser cette étude ultérieurement.

Espaces Naturels Sensibles		
<p>PADD : Mettre en avant une stratégie favorable à la préservation de la biodiversité présente sur les autres parties du territoire communal que celles concernées par la nature en ville.</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>La deuxième orientation du PADD consacre une partie relative à la trame verte et bleue en dehors des espaces urbanisés de Pailhès :</p> <p><i>Conserver les poumons verts de la trame verte bleue</i></p> <p><i>La trame verte et bleue, les espaces naturels de Pailhès, doivent être conservés et mis en valeur. Ils feront l'objet d'un classement particulier en zone naturelle et en tant que besoin de mesures de protections pour assurer leur conservation.</i></p> <p><i>Les continuités écologiques entre les différents espaces naturels ne sont pas altérées significativement. Les mesures en faveur du maintien des espaces agricoles, espaces de liaisons entre les différents espaces naturels, doivent contribuer à conserver les continuités écologiques à long terme. La nécessité de recourir à des outils spécifiques pour rétablir ou remettre en bon état les continuités écologiques fortement dégradées seront mobilisés le cas échéant.</i></p>
<p>OAP « continuités écologiques et biodiversité » : La Partie sud de la commune est à préserver et cette OAP n'est pas concordante ou compatible avec les informations contenues dans l'OAP « Les Taillades ».</p>	<p>Page 2</p>	<p>L'OAP Les Taillades sera modifiée comme présentée en annexe du présent document. Ces corrections portent principalement sur la redéfinition de l'implantation des piscines en zone N1 et l'élargissement du périmètre à l'ouest sur la parcelle C296 en zone UB1 et à l'est sur les parcelles anciennement dénommées C006-007-304.</p> <p>L'OAP TVB sera corrigée en conséquence pour être mise en cohérence.</p>
Agriculture et consommation foncière des ENAF		
<p><u>Zone UB1</u> : La parcelle OC96 dont les cultures de vignes ont été arrachée devrait être laissée en zone agricole paysagère ou classée au titre de l'article L151-19 du CU au regard de sa situation en entrée de ville.</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>La parcelle C296 sera maintenue dans la zone urbaine. Elle est actuellement ouverte à l'urbanisation et des autorisations d'urbanisme sont en cours. De plus, la CCAM a délibéré sur la mise en place d'un périmètre de PUP sur cette parcelle qui sera classée UB1 à l'approbation de la révision du PLU (Cf. annexe 4.4 du PLU).</p>

<p><u>Zone UB1</u> : Les parcelles groupées OC304-006-007 formant une dent creuse et mentionnées dans l'OAP « Les Taillades » n'ont pas de destination future indiquée.</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>Ces parcelles ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée pour la création de 6 logements et font également l'objet d'un périmètre de PUP (parcelles renommées C457 à C464).</p> <p>Seule la partie sud est intégrée dans l'OAP. La partie nord sera intégrée et aura donc vocation à accueillir des logements.</p> <p>La représentation graphique modifiée de l'OAP est présentée en annexe du document.</p>
<p><u>Zone OAU1</u> : Le département se questionne sur la nécessité de maintenir la zone OAU1 dans le Plu sachant qu'elle répond à des besoins au-delà de l'horizon 2031 du PLU. À ce titre, le retrait de cette zone serait justifié, mais aussi au regard de la continuité et compacité de l'enveloppe urbaine.</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>La collectivité déplore la demande faite de suppression de ses zones d'urbanisation future et se résigne à les supprimer pour respecter les avis des Personnes Publiques Associées, dans un souci de respecter la légalité des textes en vigueur.</p> <p>Les zones 0-AU1 et 0-AU2 prévues pour une urbanisation future au-delà de l'horizon 2031 à la fois dans le règlement et de le PADD seront donc supprimées. Cela ne contrevient pas à l'économie générale du PADD qui prévoyait en effet l'ouverture à l'urbanisation au-delà de l'horizon 2031. L'ouverture à l'urbanisation pourra alors être réétudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nettoyage du règlement écrit afin de retirer toutes les références aux zones 0-AU1 et 0-AU2, en particulier le règlement de la zone 0-AU ; • Le nettoyage et le reclassement des zones 0-AU1 et 0-AU2 en zone A ; • La mise à jour du tableau des surfaces des zones du PLU ; • Le nettoyage des OAP afin de ne plus faire mention de l'urbanisation future à proximité du secteur des Taillades ; • Une mise à jour du rapport de présentation, en particulier les justifications des choix retenus dans la révision du PLU ; • Une mise à jour de la consommation d'espace projetée au-delà de l'horizon 2031 ; <p>La suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 permet alors de répondre favorablement aux réserves exprimées par la DDTM de l'Hérault et le SCoT du Biterrois. Elle permet aussi de répondre aux différents questionnements des PPA ayant émis un avis sur le projet de révision générale du PLU de Pailhès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En termes de phasage entre 0-AU1 et 0-AU2 ;

		<ul style="list-style-type: none"> • En termes d’incidence sur les paysages pour la zone 0-AU2 en entrée de ville ; • En termes de continuité et compacité du bâti pour la zone 0-AU1 ; • En termes de consommation d’espaces agricoles et naturels ; • En termes de cohérence avec le PLUi des Avant-Monts en cours d’élaboration. <p>Par ailleurs, au regard des adaptations consenties par la collectivité sur la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 et des différents ajustements dans les différentes pièces du PLU (rapport de présentation, règlement et OAP), la collectivité répond favorablement aux attentes de la Chambre d’Agriculture sur lesquelles elle s’appuie pour formuler un avis défavorable au projet de révision générale du PLU de Pailhès.</p>
Le Département fait remarquer que le « pôle d’intérêt écologique » est intégré en zone N et pourrait être également classé au titre de l’article L151-23 du CU pour protéger davantage cet espace.	Page 3/4	Le poumon vert à l’interface des zones AU et U est bien classé en N (N pour la partie la plus sensible sur le plan écologique, Nep pour la partie devant accueillir un parcours sportif). Ces espaces, tout comme l’ensemble des zones U, est également protégé au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme.
L’emplacement réservé n°5 n’a pas de destination spécifiée. Aussi, le Département demande de justifier le projet et la consommation d’espace (environ 1ha) liée.	Page 3/4	<p>La pièce 3.2 dresse la liste des emplacements réservés sur la commune. En l’espèce, il est précisé que l’emplacement réservé n°5 concerne « l’aménagement de l’entrée de ville est au carrefour des RD33 et RD154 ».</p> <p>La commune projette :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L’élargissement de la plateforme de la RD154 pour sécuriser les croisements des véhicules ; ▪ Le dévoiement du trafic de la RD33 vers la RD154 par le chemin de Thézan-lès-Béziers à Pézenas à l’est ▪ La mise en sécurité du carrefour de la RD154 avec le chemin de Thézan-lès-Béziers à Pézenas ▪ Le maintien en espace agricole de la parcelle C347 et son paysagement par des plantations arborées et arbustives le long des voies. <p>Le département sera consulté en temps voulu pour convenir des solutions acceptables permettant de mettre en valeur et sécuriser l’entrée de ville en tout limitant la consommation d’espace. L’objectif est de sécuriser les déplacements et de mettre en valeur l’entrée de ville dans une démarche de limitation de la consommation d’espace et de l’artificialisation des sols. Il n’est pas possible de définir l’impact réel du projet sur la</p>

		consommation d'espace à ce stade de réflexion sur les aménagements à réaliser. Des éléments de justification de cet emplacement réservé seront apportés dans le rapport de présentation.
Le Département demande d'établir un tableau comparatif de l'évolution des surfaces des zones et de justifier l'augmentation de la surface de la zone naturelle.	Page 3/4	<p>Ce tableau a été établi et est joint en annexe du présent document. Il sera également intégré en partie C. du rapport de présentation au pont 1 présentant la synthèse des changements apportés par la révision générale du PLU.</p> <p>La différence entre le PLU en vigueur et la révision générale tient notamment du fait de l'intégration de friches agricoles de plus de 5 ans en zone N plutôt qu'en zone A afin de contribuer à la protection des paysages.</p>
Le Département souhaite retrouver plus de clarté sur l'ensemble des pièces du PLU en ce qui concerne la consommation foncière des ENAF sur les 10 dernières années.	Page 3/4	<p>Plus de clarté et de cohérence sera apportée sur la consommation d'espace.</p> <p>En outre, cela portera sur la consommation d'espace des périodes réglementaires, à savoir 2011-2021 (loi climat et résilience) et 2014-2022 (article L.151-4 du code de l'urbanisme). Les cartographies de la consommation d'espace de ces deux périodes est présente en annexe du présent document.</p>
Eau et assainissement		
<u>Changement climatique et sécheresse</u> : Le Département conseille de ne pas encourager la création de piscines dans les zones N1, voire cas échéant d'inscrire un dimensionnement dans le règlement.	Page 3/4	La possibilité de réaliser des piscines en zone N1 sera supprimée.
<u>Annexes</u> : Le Schéma Directeur d'Assainissement ne figure pas	Page 3/4	<p>Les annexes sanitaires (pièce 4.1) présentent les principales caractéristiques des réseaux.</p> <p>La Communauté de Communes est en cours d'élaboration de ses schémas directeur d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Ils pourront être annexés au PLU après leur approbation par un arrêté de mise à jour des annexes du président de la CCAM.</p>
Habitat et Logement Locatif Social (LLS)		

<p>Le Département souligne le taux volontariste de logements sociaux dans le projet institué au sein de l'OAP « Les Taillades » mais regrette que la typologie ne soit pas précisée. Des tailles entre le T1 et le T3 permettrait de trancher avec la typologie majoritaire (T5) de la commune et de favoriser le parcours résidentiel.</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>Il n'est pas souhaité de réglementer les typologies de logement afin de ne fermer aucune opportunité de création de logements sociaux dans la commune et donc d'assurer leur réalisation.</p> <p>Contraire à la réalisation de logements de petite taille pourrait décourager certains bailleurs sociaux mais aussi ne pas correspondre aux besoins de la population actuelle et future dans un village comme Pailhès.</p> <p>Toutefois, la commune et la CCAM ouvriront le dialogue avec les futurs opérateurs pour inciter à une diversité de types de logement.</p>
<p>Les énergies renouvelables</p>		
<p>Le projet de parc photovoltaïque sur 2,56 ha au nord du village soulève les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La covisibilité avec la Chapelle Montalaurou, - Pour y remédier l'EBC sur la face nord et ouest ainsi que les haies à créer pour minorer cet impact visuel pose une autre question : la gestion du risque feu de forêt. 	<p>Page 4/4</p>	<p>La chapelle Montalaurou est située dans écran boisé protégé dans le PLU. Les pinèdes forment des écrans visuels efficaces permettant d'éviter toute covisibilité avec le parc photovoltaïque.</p> <p>Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme seront garants de l'insertion paysagère du parc photovoltaïque et ne sont pas incompatibles avec l'aléa incendie faible et très faible à l'est et très fort à l'ouest. L'aménagement du parc photovoltaïque conduira à un travail collaboratif avec le SDIS34 permettant de définir les moyens à mettre en œuvre pour assurer la sécurité incendie du secteur (réserve d'eau et positionnement des moyens de lutte...). De plus, le parc photovoltaïque sera soumis aux obligations légales de débroussaillage (Cf. arrêté préfectoral de 2013).</p>
<p>Autres remarques</p>		
<p>Les ER sont à numéroter sur le règlement graphique afin d'identifier plus facilement les informations présentes dans le</p>		<p>En effet, les numéros des emplacements réservés ne figurent pas sur le règlement graphique. Il s'agit d'une coquille à l'export des plans qui sera corrigée.</p> <p>La liste des emplacements réservés détaille la destination des réservations et leur destinataire.</p>

tableau lié. À ce titre, les destinations stipulées dans la liste des ER ne sont pas toujours explicites et précises.		
Conclusion		
Avis favorable avec réserves pour les ER 7 et 8 (à supprimer)		

Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois		
Commentaire de la PPA	Réponse du maître d'ouvrage	
PADD		
<p>Le Syndicat Mixte recommande de ne pas maintenir les zones à urbaniser bloquées (0AU1 et 0AU2) car leur mobilisation induit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un dépassement de l'horizon du PLU (2031) et du futur PLUi, • un problème de légalité car au-delà du délai réglementaire d'ouverture des zones fermées à l'urbanisation (6 ans, loi ClIRé). <p>Le PADD (page 9) est à adapter en conséquence.</p>	<p>Pages 1 & 2 /4</p>	<p>La collectivité déplore la demande faite de suppression de ses zones d'urbanisation future et se résigne à les supprimer pour respecter les avis des Personnes Publiques Associées, dans un souci de respecter la légalité des textes en vigueur.</p> <p>Les zones 0-AU1 et 0-AU2 prévues pour une urbanisation future au-delà de l'horizon 2031 à la fois dans le règlement et de le PADD seront donc supprimées. Cela ne contrevient pas à l'économie générale du PADD qui prévoyait en effet l'ouverture à l'urbanisation au-delà de l'horizon 2031. L'ouverture à l'urbanisation pourra alors être réétudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nettoyage du règlement écrit afin de retirer toutes les références aux zones 0-AU1 et 0-AU2, en particulier le règlement de la zone 0-AU ; • Le nettoyage et le reclassement des zones 0-AU1 et 0-AU2 en zone A ; • La mise à jour du tableau des surfaces des zones du PLU ; • Le nettoyage des OAP afin de ne plus faire mention de l'urbanisation future à proximité du secteur des Taillades ; • Une mise à jour du rapport de présentation, en particulier les justifications des choix retenus dans la révision du PLU ; • Une mise à jour de la consommation d'espace projetée au-delà de l'horizon 2031 ; <p>La suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 permet alors de répondre favorablement aux réserves exprimées par la DDTM de l'Hérault et le SCoT du Biterrois. Elle permet aussi de répondre aux différents questionnements des PPA ayant émis un avis sur le projet de révision générale du PLU de Pailhès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En termes de phasage entre 0-AU1 et 0-AU2 ; • En termes d'incidence sur les paysages pour la zone 0-AU2 en entrée de ville ;

		<ul style="list-style-type: none"> • En termes de continuité et compacité du bâti pour la zone 0-AU1 ; • En termes de consommation d’espaces agricoles et naturels ; • En termes de cohérence avec le PLUi des Avant-Monts en cours d’élaboration. <p>Par ailleurs, au regard des adaptations consenties par la collectivité sur la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 et des différents ajustements dans les différentes pièces du PLU (rapport de présentation, règlement et OAP), la collectivité répond favorablement aux attentes de la Chambre d’Agriculture sur lesquelles elle s’appuie pour formuler un avis défavorable au projet de révision générale du PLU de Pailhès.</p>
<p>Le Syndicat Mixte rappelle que les objectifs chiffrés du PADD (page 17) ne doivent pas se référer au SCoT en vigueur approuvé en 2013 mais au SCoT arrêté en 2022.</p> <p>Aussi, les besoins en logements sont satisfaits sans mobilisation des secteurs bloqués, la justification du maintien des secteurs bloqués n’est donc pas viable d’après le Syndicat Mixte. Le PADD est à adapter en conséquence.</p>	Page 2/4	<p>L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Biterrois sera revue pour se référer au projet de SCoT révisé arrêté en octobre 2022.</p> <p>Les références à l’horizon 2025 du SCoT du Biterrois seront retirées du PADD.</p>
Règlement et OAP		
<p>Les zones AU0 dont le non maintien est relaté en amont induisent une adaptation des autres pièces que sont les OAP liées et le règlement sont à adapter en conséquence.</p>	Page 2/4	<p>Un toilettage de l’ensemble des pièces du PLU sera fait suite à la suppression des zones OAU : rapport de présentation, PADD, règlement, OAP...</p>

<p><u>Projet « Les Taillades »</u> : Le Syndicat Mixte demande que la connexion avec le tissu urbain existant et la compacité soient améliorées. A ce titre, un emplacement réservé serait apprécié sur l'emplacement du parcours sportif pour sécuriser cette seule liaison et connexion. A ce titre le Syndicat Mixte demande une concomitance des travaux entre la zone des Taillades voire une priorisation du parcours sportif puis une réalisation effective des cheminements doux afin de créer une liaison satisfaisante entre le nouveau quartier et le village existant.</p> <p>Le Syndicat Mixte se regrette la priorisation du développement dudit projet dans le phasage des aménagements communaux en matière de débits d'eau potable.</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>La commune a fait l'acquisition des parcelles nécessaires à la création du parcours sportif le 15 février 2023, à savoir les parcelles C8, C9, C10, C286 et C457 pour une superficie totale de 8 489 m². L'attestation notariale est jointe en annexe de la présente réponse.</p> <p>Par ailleurs, la commune a déjà prévu l'aménagement de ce secteur. Les premières plantations devraient intervenir au printemps 2023, au plus tard à l'automne 2023. La commune a déjà commandé 100 arbres pour la plantation de ce secteur et assurera l'aménagement des cheminements courant 2023. Au début de l'année 2024, le parcours sportif sera effectif et pourra profiter à l'ensemble de la population.</p> <p>Les zones OAU étant supprimées, il n'est plus question de priorisation entre la zone OAU1 et OAU2.</p>
<p>Le SCoT et le PLUi prévoient une densité de 20 logements/ha à Pailhès.</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>L'OAP du secteur des Taillades a inscrit une densité minimale de 18 logements par hectare. Cette densité s'inscrit dans le principe de compatibilité avec le SCoT du Biterrois.</p>
<p>Le Syndicat Mixte insiste fortement sur la notion de recomposition des talus qui doit être synonyme de</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>Les emplacements réservés et les prescriptions dans les OAP vont en ce sens.</p>

<p>replantation d'espèces adaptées en amont ou concomitamment à l'aménagement du quartier.</p>		
<p><u>Zone Npv</u> : Le Syndicat Mixte rappelle que l'accord de principe sur le projet photovoltaïque n'est pas acquis via la procédure de révision générale du PLU mais via le futur respect des démonstrations évoquées dans le règlement écrit.</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>La commune et la Communauté de Communes seront vigilantes sur le respect des conditions fixés par le PLU quant à la réalisation du parc photovoltaïque. Ce projet pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale (automatique ou après cas par cas), étude qui conduira à justifier des faibles incidences du projet sur l'environnement et le paysage.</p>
<p><u>Zone UB1</u> : Le Syndicat Mixte demande de justifier les parcelles non bâties et sans travaux basculées de la zone A ou N à UB1. En fonction de la justification, celles-ci devront être comptabilisées dans la consommation d'espace et venir en décompte de l'enveloppe foncière globale de l'EPCI.</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>La parcelle C296 sera maintenue dans la zone urbaine. Elle est actuellement ouverte à l'urbanisation (zones IAU3 et IIAU4) et des autorisations d'urbanisme sont en cours. De plus, la CCAM a délibéré sur la mise en place d'un périmètre de PUP sur cette parcelle qui sera classée UB1 à l'approbation de la révision du PLU (Cf. annexe 4.4 du PLU). Des éléments complémentaires de justifications seront apportés dans le rapport de présentation.</p> <p>La consommation d'espace sera réétudiée pour comptabiliser cette parcelle.</p>
<p><u>Zone A</u> : Le Syndicat Mixte demande, afin de lutter contre le mitage des espaces agricoles, de compléter les conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol en ajoutant des règles sur la volumétrie des nouveaux logements.</p>	<p>Page 3/4</p>	<p>Cette remarque et nécessité d'imposer les logements dans le volume bâti des bâtiments agricoles n'a pas été soulevé par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault.</p> <p>Cette obligation ne semble pas adaptée à tous les contextes : pour l'élevage, une trop grande proximité entre bâtiments d'élevage et logement de l'exploitant peut s'avérer incompatible ou source de forte nuisance pour l'exploitant (bruit, odeurs...).</p> <p>La collectivité consent à un compromis entre l'intégration des logements dans le volume bâti des bâtiments agricoles et une trop grande liberté. Il est proposé de compléter les conditions particulières aux logements avec la rédaction suivante :</p>

		<p>Le logement de l'exploitant doit être intégré au volume des bâtiment d'exploitation ou distant d'au plus 15,00 mètres.</p> <p>Ces dispositions devraient alors permettre de contenir le mitage des espaces agricoles.</p>
<p><u>Zone N</u> : Le Syndicat Mixte rappelle que la possibilité de construire des bassins de piscine de 50m² est incompatible avec la vocation de la zone.</p> <p>Le Syndicat Mixte demande de maintenir la vocation naturelle de ces zones par un zonage N1 et d'y interdire la construction de piscines. À noter que le basculement en zones à urbaniser ne permettrait pas l'atteinte des objectifs de consommation d'espace.</p>	<p>Pages 3 & 4 / 4</p>	<p>La possibilité de réaliser des piscines et annexes en zone N1 sera supprimée. Ainsi, la zone N1 ne sera pas à considérer en consommation d'espace.</p>
<p>Conclusion</p>		
<p>Avis favorable avec réserves</p>		