



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Béziers, le

03 FEV. 2023

Affaire suivie par : unité aménagement,
planification, PLU
Téléphone : 04 67 11 10 42
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Objet : PLU de Pailhès– Avis de Synthèse des services de l'État

P.J. : Avis de synthèse de l'Etat

Conformément à l'article R 153-4 du Code de l'urbanisme (CU), je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de PLU arrêté par délibération de la communauté de communes des Avants-Monts le 26 septembre 2022 et notifié à mes services le 3 novembre 2022. Celui-ci est structuré en deux parties :

- 1/ L'analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme
- 2/ L'analyse des pièces constitutives du dossier.

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.

Tout d'abord, je tenais à vous informer de notre regret de ne pas avoir été associés avec les autres personnes publiques aux diverses phases qui ont conduit à l'arrêt du document d'urbanisme de la commune de Pailhès.

L'analyse du document appelle de ma part plusieurs réserves.

En matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), les besoins pour l'habitat pour la période 2021-2031 sont évalués à 2 hectares. Le projet de PLU prévoit de classer 2,68 ha en zone 1AU ce qui permet de répondre au besoin. Ainsi, les deux zones bloquées OAU1 et OAU2 qui représentent une surface supplémentaires de 1.5 hectares devraient être supprimées du présent

**Monsieur Francis BOUTES
Président de la Communauté de
communes Les Avant-Monts
ZAE L'Audacieuse
34480 MAGALAS**

document. Leurs ouvertures pourront être débattues ultérieurement dans le cadre du projet de territoire de l'intercommunalité que traduira le futur PLU.

Concernant l'assainissement, la commune est reliée à la station de Thézan-lès-Béziers, d'une capacité de 4000 EH, mise en service en 2008. En 2021, la station a présenté une surcharge organique (4679EH soit 130 % de la capacité nominale) comme en 2019 (4239EH soit 106 % de la capacité nominale). L'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée par la capacité de traitement du système d'assainissement. Je vous invite à finaliser votre schéma directeur d'assainissement en cours de révision.

Pour ce qui concerne la prise en compte des risques, votre document doit être complété avec les objectifs, les orientations fondamentales et les dispositions en matière de réduction de la vulnérabilité du PGRI et de la SLGR1 Orb-Libron-Hérault. Par ailleurs, concernant le risque feu de forêt, il est mentionné et pris en compte de manière globalement satisfaisante dans les différentes pièces du PLU. Cependant, au regard des dispositions désormais applicables en matière de prévention du risque feu de forêt (PAC transmis début février 2022), il apparaît important que le PLU puisse être amendé à la marge en mettant notamment en cohérence son règlement (graphique et écrit) avec les principes de prévention de l'État pour les zones A et N.

Au niveau des OAP, elles sont bien étudiées mais paraissent devoir être complétées en particulier celle concernant l'entrée de ville « les Taillades » afin de prendre en compte l'ensemble des éléments qui jouxtent ce secteur (cf éléments dans l'avis de synthèse ci-joint).

Enfin, quelques ajustements au niveau du règlement devraient être faits notamment au niveau de la zone N1, qui correspond à un corridor écologique, identifié dans le SRCE. La possibilité d'y construire des annexes, des piscines et des abris de jardins doit être supprimée afin que la zone N1 soit compatible avec la définition d'une zone naturelle.

Sous réserve de prise en compte de ces points soulevés ci-dessus, j'émet un avis favorable au parti d'aménagement retenu pour ce PLU.

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

Reste de votre attention -

Bien à vous -

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



Béziers, le

03 FEV. 2023

PLU de Pailhès

Avis de synthèse de l'Etat

La commune de Pailhès fait partie du territoire couvert par le SRADDET Occitanie approuvé le 14 septembre 2022 par le préfet de Région. Ce document reprend les recommandations du SRCE concernant les continuités écologiques. Il projette à l'horizon 2040 une consommation sobre d'espace naturel et agricole. Le futur SCoT du Biterrois arrêté le 25 octobre 2022 intègre les documents de planification de rang supérieur : SDAGE, SRADDET et acte un objectif de diminution de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers proche des objectifs de la loi Clire avec pour ce qui concerne la consommation du foncier pour l'habitat un taux de production de logements en renouvellement urbain et une densité ambitieux.

1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L101-2 CU)

1.1 – PLU projection démographique

Le projet de PLU fixe un taux de croissance démographique de 1,8 % pour l'exercice 2021 à 2031. La population de Pailhès en 2021 est de 590 habitants, avec un taux de croissance de 1,8 %, soit 130 habitants de plus. La population en 2031 sera de 776 habitants.

Entre 2008 et 2019, la population de la commune est passée de 469 habitants à 571 (source INSEE), soit un gain démographique de l'ordre de 1,1 % par an entre 2008-2013 et 2,4 % entre 2013 et 2019.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur prescrit pour Pailhès un taux de croissance de 1,9 % sur 2012-2025.

Bien que le SCoT en cours de révision revoit les perspectives de croissance démographique à la baisse, le taux de croissance annuel moyen de 1,8 % retenu pour le projet de PLU de Pailhès, identifié comme village, reste raisonnable.

1.2 – Habitat - Un objectif de production de nouveaux logements

Sur la période 2021-2031, afin d'accueillir une population supplémentaire de 130 habitants, un besoin théorique de 60 logements est calculé, sur la base d'une taille de foyer de 2,2 personnes.

À ce nombre de résidences principales, il faut rajouter la production d'une dizaine de résidences

secondaires et logements liés au desserrement de la population soit 15 logements, ce qui induit un besoin de 75 logements .

En 2021, 9 logements ont été bâtis, il serait nécessaire de réaliser 66 logements.

Au regard du futur PLU, on évalue que :

- une densification et le potentiel des lots non urbanisés permettent de réaliser 11 logements en prenant en compte la rétention foncière,
- dans les lotissements les parcelles non bâties permettent de réaliser 13 logements,
- à ces logements, il faut rajouter les logements vacants identifiés par l'INSEE, soit 40 logements. Le rapport de présentation identifie uniquement 5 logements qui peuvent être remis sur le marché. Il conviendrait de préciser la différence entre le chiffre de l'INSEE et le chiffre issu du rapport de présentation,
- en complément, il est prévu en extension d'urbanisation 33 logements, pour atteindre un nombre total de logements estimé à 66 logements.

Capacité de densification et logements vacants : 28 logements				En extension d'urbanisation : 33 logements
comblement des dents creuses	Comblement des dents creuses dans lotissements	accroissement des capacités des parcelles bâties	reconquête des logements vacants	secteur AU1
11 logements	13*	4 logements	5 logements	33 logements

(13* logements dans lotissements: nombre différent que celui énoncé dans PLU, en effet 5 lots dans la zone UB n'avaient pas été comptés).

Cette projection semble cohérente pour répondre au besoin théorique en extension urbaine de la commune, période 2021-2031.

Le besoin en foncier est de 2 hectares pour réaliser les 33 logements en extension urbaine, en prenant une densité de 18 logts/ha qui semble raisonnable. En effet, le SCoT du Biterrois arrêté prévoit une densité de 20 log/ha. La densité du PLU de Pailhès se rapproche de celle du futur SCoT.

1.3 – Évaluation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (ENAF)

1-3-1 Pour l'habitat

La commune a consommé 3.5 ha sur la période 2009-2021 (données de l'observatoire national de l'artificialisation).

Sur la période 2021-2031, le besoin pour la production de 66 logements nécessite 2 hectares en extension. Or, le projet de PLU a une consommation d'ENAF de 2.68 ha classés en zone 1AU, et deux zones bloquées OAU1 et OAU2 qui représentent une surface de 1.5 hectares.

Les zones OAU, secteurs bloqués, doivent être ouverts à l'urbanisation après 2031. Ces zones ne peuvent être prévues dans le PLU puisque les zones 1AU couvrent à elles seules le besoin de production en logements pour la période 2021-2031.

De plus, la zone OAU1 se situe en discontinuité du village historique. Or le SCoT en vigueur exige un principe de continuité.

Enfin, la zone OAU2, située en entrée de ville, est limitrophe de la partie urbanisée du centre ville. Cependant, les parcelles qui la composent, sont en surélévation de 3 à 4 mètres par rapport à la route entre Thézan-les-Béziers et Pailhès. Ce secteur semble peu propice à la requalification de l'entrée de ville, car les constructions seront en surélévation par rapport à la voie et elles n'amélioreront pas les perspectives sur le centre historique. De plus, cette topographie va renchérir le coût de l'alimentation des réseaux (eau, assainissement).

Réserve : les zones OAU représentant 1,5 ha ne sont pas nécessaires pour répondre au besoin de logement identifié sur la période 2021-2031. Il conviendrait qu'elles soient supprimées du présent document au regard des objectifs de réduction de la consommation des ENAF. Leurs ouvertures pourront être débattues ultérieurement dans le cadre du projet de territoire de l'intercommunalité que traduira le futur PLU.

1-3-2 Pour les autres destinations

Dans le décompte de la consommation d'espace du projet de PLU, doit également s'ajouter, l'emprise impactée par le projet dans la zone Uep, d'une surface de 0.98 hectare dévolue au cimetière, à son extension et à un autre équipement à définir dans le PLU. Cette surface doit être justifiée.

L'emplacement réservé n° 5, « aménagement de l'entrée de ville au carrefour des RD33 et RD154 » d'une surface de 1.13 hectares n'est pas justifié dans les pièces du PLU.

Un sous-secteur Npv de 2.7 hectares est créé pour accueillir un projet de centrale photovoltaïque au sol. Le dossier de PLU doit expliquer et justifier comment cet espace de projet est pris en compte dans la consommation d'espaces naturel agricole et forestier.

Réserve : le PLU devra justifier le besoin de consommation d'espace naturel agricole et forestier pour ces trois projets au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace agricole identifiés dans le SRADDET Occitanie et le futur SCoT du Biterrois.

1-4 Les réseaux et leurs capacités

1.4-1 – Besoins en eau potable

La communauté de communes Les Avant-monts (CCAM) est compétente en matière d'eau potable. La gestion est faite en régie par la commune depuis 2022.

Observation : les annexes sanitaires indiquent que la commune est alimentée en eau potable par le forage de Thézan Nord 2009 et le forage Thézan Sud 2010. Toutefois, le rapport de présentation précise que le forage de Thézan Sud sera utilisé à terme. Les différents documents doivent être mis en cohérence.

Observation : le rapport de présentation et le règlement indiquent que l'urbanisation de la zone 1-AU est conditionnée par l'objectif de rendement du Plan de gestion des ressources en eau de 80 %. Le rendement de la commune était de 75,9 % en 2020. Il est de 81,2 % en 2021. Toutefois, le rendement du SAGE Orb-Libron pour les communes de Thézan et Pailhès n'est que de 75 %. Il est important de maintenir les efforts réalisés pour atteindre ce rendement objectif.

Observation : la gestion rationnelle de l'eau présentée dans le rapport de présentation doit être déclinée dans le PADD afin de mieux l'inscrire dans la démarche de préservation de la ressource en eau du PLU.

1.4-2 – Assainissement

La commune est reliée à la station de Thézan-les-Béziers, d'une capacité de 4000 EH, mise en service en 2008. Elle est exploitée en régie par la CCAM.

Les annexes sanitaires font état en 2020 d'une charge organique de 2949 EH, et la station serait donc en capacité de traiter les effluents de la population estimée pour 2031. Or, en 2021 la station présente une surcharge organique (4679EH soit 130 % de la capacité nominale) comme en 2019 (4239EH soit 106 de la capacité nominale).

Réserve : le schéma directeur d'assainissement de la CCAM est en cours de révision. Ces anomalies doivent y être analysées. **L'ouverture à l'urbanisme doit être conditionnée par la capacité de traitement du système d'assainissement.**

La CCAM doit donc pouvoir démontrer que ces pics de charges ne se présenteront plus.

Les articles 9 de chaque zone d'urbanisation précisent judicieusement que le raccordement au réseau d'eau usées est obligatoire. Toutefois, il paraît nécessaire de compléter cette règle en précisant que les nouvelles constructions « doivent être raccordées obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées ».

Observation : l'assainissement non collectif concernait en 2017 25 parcelles sur la commune, dont 4 non conformes. Il est géré par le SPANC de la CCAM. Une actualisation serait opportune pour mesurer l'évolution des conformités.

1.4-3 Eaux pluviales

La commune est située sur le bassin versant de l'Orb. La masse d'eau souterraine présente dans le sous-sol de la commune est celle des « formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas y compris les alluvions du Libron » (FRDG510).

Le règlement prévoit pour les zones A et N une compensation à hauteur de 120l/m² de terrain imperméabilisé.

Il est rappelé que le SDAGE approuvé le 21 mars 2022 prescrit dans son orientation 5A-04, que toute nouvelle imperméabilisation puisse être compensée par la désimperméabilisation de secteurs déjà imperméabilisés. Le PLU doit expliquer comment il prend en compte cette orientation, en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.

Dans son article 9, la gestion des eaux pluviales en l'absence de réseau pluvial impose de permettre l'évacuation directe sans stagnation vers les exutoires naturels. Il serait opportun de préconiser aussi une infiltration à la parcelle quand cela est possible. Le schéma directeur des eaux pluviales en cours de réalisation devra prendre en compte cette possibilité.

Réserve : le PLU doit être mis en compatibilité avec le SDAGE arrêté en mars 2022, notamment son **orientation 5A-04 relative à la compensation de l'imperméabilisation.**

1.5 – La prévention des risques

1.5.1 – Le risque inondation

La commune n'est pas couverte par un PPRI.

Par ailleurs, la commune de Pailhès est parcourue par un **réseau de cours d'eau dont les principaux sont :** le Ruisseau de Saint-Pierre, le Ruisseau de Vinassac et le Ruisseau de la Garenne et son affluent le ruisseau de Levéjens. Le PLU doit prendre en compte le risque connu.

Une étude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron de juin 2011 a fait l'objet d'un **porter-à-connaissance (PAC) à la mairie de Pailhès le 07 juillet 2011.** Cette étude devrait être citée et prise en compte pour l'analyse des risques d'inondation dans les différentes parties du document,

notamment dans le chapitre « 6.2 Les risques naturels » du rapport de présentation.

Il aurait été souhaitable d'énoncer les objectifs généraux de prévention du risque d'inondation tels que :

- prévenir l'augmentation des enjeux humains et matériels dans les zones inondables les plus exposées ;
- préserver le champ naturel d'expansion des crues et le libre écoulement de l'eau dans les zones non urbanisées inondables afin de ne pas aggraver l'aléa ;
- admettre une densification sous conditions (calage de planchers...) dans les zones déjà urbanisées exposées à un aléa modéré ou résiduel ;
- dans les zones urbanisées inondables, favoriser le renouvellement urbain associé à une réduction de la vulnérabilité et à une meilleure gestion des écoulements (relocalisation du bâti en dehors des axes d'écoulements, démolition-reconstruction des constructions existantes avec calage planchers...).

Il conviendrait de reprendre les grandes orientations en matière de gestion des risques d'inondation portées par le plan de gestion des risques inondable (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée arrêté le 21/03/2022 dans la partie 1.2 « contexte intercommunal et supra-communal » pages 10 à 26 du rapport de présentation « 34191_rapport2_diagnostic_20220926 ».

Il en est de même de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) des bassins versants de l'Orb, du Libron et de l'Hérault arrêtée le 24/04/2017 à l'échelle du « bassin de risque » du TRI de Béziers-Agde, correspondant aux bassins versants de l'Orb, du Libron et de l'Hérault, qui concerne la commune de Pailhès et précise localement les objectifs et dispositions du Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée arrêté le 07/12/2015.

Les principales dispositions du PGRI Rhône-Méditerranée qui doivent être déclinées dans les documents de planification sont :

- la D.1.3 « D.1-3. Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque » ;
- les dispositions du grand objectif 2 (GO2) « Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques », communes avec le SDAGE, qui traitent en particulier de la préservation des zones d'expansion de crue, de l'interdiction des remblais en zone inondable et de la maîtrise du ruissellement pluvial.

Notons que le plan d'aménagement et de prévention des PAPI des bassins Orb-Libron est l'un des outils de mise en œuvre opérationnelle de la SLGRI.

Réserve : le rapport devra être complété 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.

Pour ce qui concerne l'étude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron et sa légende, elles sont correctement reportées sur tous les documents graphiques du PLU.

Plusieurs autres ruisseaux non couverts par l'étude précédente peuvent être sujets à des débordements. Ils sont représentés dans le zonage du PLU et dénommés dans la légende de « Tracé indicatif des cours d'eau IGN ».

Ces ruisseaux doivent être pris en compte, selon les principes de prévention de l'Etat, un recul forfaitaire de 20 m à partir de l'axe des cours d'eau (en l'absence d'étude hydraulique proposant une approche plus fine). Ce recul a été matérialisé, à l'exception de quelques parcelles bâties inscrites en

zone **UB**.

Le PLU classe la majorité du territoire communal dans des zones A et N. Ce choix de zonage va à priori dans le sens de la prévention des risques d'inondation et de la maîtrise du ruissellement urbain. Le principe d'aménagement des zones inondables doit être la préservation stricte des espaces avec l'interdiction de toute construction nouvelle et des remblais – sauf en zone urbanisée exposée à un aléa modéré ou résiduel où de nouvelles constructions peuvent être admises sous conditions.

Réserve : il est donc nécessaire de distinguer les sous-secteurs des zones UB, A et N impactés par le risque d'inondation (ex : UBi, Ai, Ni et Nhi) et de prévoir des dispositions préventives associées dans le règlement des zones ou dans les dispositions générales.

En particulier, en zone UB inondable, des constructions nouvelles et l'extension des habitations existantes peuvent être admises en aléa modéré et résiduel, sous réserve de rehausser les planchers 0,30 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux. En zones A et N non urbanisées, l'extension limitée des constructions existantes (20 m² d'emprise au sol) peut être admise sous condition de caler les planchers à + 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) déterminée pour la pluie de référence.

1.5.2 – Le risque feu de forêt

Le territoire de la commune est soumis à un aléa faible au titre du risque feu de forêt.

Le PAC de l'aléa feu de forêt départemental, transmis début février 2022 aux collectivités rappelle les principes de prévention des risques de feux de forêt dans l'aménagement du territoire qu'il convient de retranscrire au niveau des documents du PLU.

Le PLU de la commune de Pailhès doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention du risque incendie de forêt sur son territoire.

1.5.3 – Le risque mouvement de terrain (effondrement, chute de Blocs, glissement de terrain, retrait-gonflement des argiles)

La commune est concernée par un niveau global de risque faible à moyen :

- retrait-gonflement des argiles (RGA) : moyen ;

À noter que la carte d'exposition communale traduit cependant des secteurs de niveau d'exposition moyen à fort (<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>), correctement mentionné page 115 du rapport de présentation « 34191_rapport1_intégral_20220926 » chapitre Mouvements de Terrain.

- glissements de terrain : faible ;
- chute de blocs : faible ;
- effondrement : faible.

On rappelle que ce niveau de risque global à l'échelle communale a été qualifié par le 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 aucun sinistre n'aurait été répertorié dans la commune comme c'est le cas à Pailhès.

La commune de Pailhès est concernée par des zones d'exposition moyen à fort.

Ce risque est correctement signalé dans le rapport de présentation page 115 du Rapport de présentation « 34191_rapport 1_intégral_20220926 chapitre Mouvements de Terrain ».

Observation : Il serait opportun de rappeler également les dispositions réglementaires préventives qui consistent à imposer la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées. Les fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour l'aléa RGA doivent être annexées au PLU (voir le guide disponible dans la rubrique « sécheresse » sous :

<https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels>

Il serait également opportun d'annexer le guide [Construire en terrain argileux – Réglementation et bonnes pratiques](#) disponible sur le site Internet Géorisques à l'adresse <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/mouvement-de-terrain#summary-target-2>

1.5.4 – Autres risques

1.5.4.1 Risque sismique

La commune est concernée par le risque de sismicité 2 (risque faible) qui est bien mentionné dans le rapport de présentation « 34191_rapport_1_intégral_20220926 » page 116 .

1.5.4.2 Risque tempête

Toutes les communes de l'Hérault sont concernées par le risque tempête, le rapport de présentation du PLU doit également faire mention de ce risque.

1.5.4.3 Risque radon

La commune est concernée par le risque radon de niveau 1 qui est correctement pris en compte dans la pièce « n°4 4.7_Potentiel d'exposition au radon », mais il serait opportun de le renseigner également dans le rapport de présentation « 34191_rapport_1_intégral_20220926 » chapitre 6.2 Les risques naturels.

1.5.4.4 Risque de transport de matières dangereuses par canalisation

La commune est concernée par une servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et distribution de gaz. Ce risque est correctement pris en compte dans le PLU dans le dossier « 4_annexes fichier « 34191_annexes 4.2.1_SUP_20220926 ».

1.6 – La protection des milieux naturels et des paysages

1.6.1 – Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du CU

Le projet de PLU identifie des espaces boisés classés, déjà identifiés dans l'ancien PLU.

1.6.2 – Les éléments bâtis ou de paysage et espaces verts identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU

Le PLU de Pailhès identifie des espaces boisés protégés au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont bien identifiés dans la pièce n°3 du PLU et dans le document graphique du PLU. Le PLU identifie également des immeubles protégés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme. Ce bâti est identifié dans la pièce réglementaire du PLU.

Réserve : il aurait été souhaitable que le bâti identifié au titre de protection patrimoniale (151-19 du CU), soit également répertorié dans le règlement graphique.

2 – Analyse des pièces constitutives du dossier

2.1 – Le rapport de présentation (RP)

2.1.1 Schéma directeur cyclable

Bien que la communauté de communes des Avants-Monts ne dispose pas d'un PDU, elle s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur cyclable à l'échelle du bassin de vie. Une étude a été finalisée et propose une carte hiérarchisée des itinéraires à aménager, un plan d'action, une charte relative aux aménagements et des préconisations techniques. Pour Pailhès a été identifié un itinéraire de Thézan-les-Béziers à Puimisson. Le PLU de Pailhès a identifié des emplacements réservés le long des

voies pour ce projet.

Observation : le dossier de PLU mérite d'être complété par les informations relatives au schéma directeur cyclable intercommunal. Il conviendrait de le rajouter dans les annexes du PLU.

2.1.2. Avis Autorité Environnementale

La MRAe a été consultée le 7 octobre 2020 au moment de la révision de son PLU. Elle a conclu sur la non nécessité d'une évaluation environnementale

Observation : le rapport de présentation doit être complété dans ce sens.

2.1.3. Mise en compatibilité avec le SAGE

Dans le PAGD du SAGE Orb-Libron, différentes dispositions concernent directement les documents d'urbanisme, il s'agit notamment des dispositions relatives aux diverses zones à enjeux du SAGE, qui doivent être intégrées aux documents d'urbanisme, dans le but d'assurer leur compatibilité avec les objectifs de protection de ces zones. La disposition F.2.1 rassemble l'ensemble de ces dispositions.

Observation : La partie du dossier de PLU relative au SAGE Orb-Libron mérite d'être actualisée et complétée d'autant, que la commune de Pailhès est concernée pour partie par la « zone de sauvegarde définie dans les alluvions de l'Orb-secteur 8 ».

2.1.4. Intégration des risques

Le rapport de présentation, indique page (p 112) des informations concernant la ressource en eau mobilisable par les services de secours. Il est indiqué qu'un point de désaccord demeure entre la collectivité et le SDIS sur le fonctionnement de certaines bornes à incendie. Concernant les OLD (obligations légales de débroussaillage), il est évoqué l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 (modifié le 07/03/2005).

Les pages 173 à 190 identifient les différentes zones définies dans le PLU et les risques pour chacune de ces zones.

- Le risque incendie de forêt est correctement présenté et cartographié dans le diagnostic. Il doit toutefois être mentionné dans le descriptif des zones UB, O-AU1, A et N (pages 176 à 190).
- En matière d'équipements de défense, les informations présentées dans le RP ne permettent pas d'établir un niveau d'équipements satisfaisants. Ce point devra être consolidé avec le SDIS et être mentionné au stade de l'approbation.
- En matière d'OLD, la carte a été parfaitement reportée, mais le rapport de présentation doit mentionner l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013.

2.2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ce document, clef de voûte du PLU, doit être complété par les observations suivantes au niveau des risques.

L'objectif de prévention des risques majeurs n'est pas mentionné dans le PADD. Il serait bienvenu de le rappeler, ainsi que les grands principes de prévention, notamment en matière d'inondation.

Dans le DDRM (dossier départemental des risques majeurs), le risque global d'incendie de forêt pour la commune de Pailhès est considéré comme faible. Ce risque, même faible, existe néanmoins et doit donc être évoqué dans le PADD, qui exprimera la stratégie retenue par la collectivité en matière de prise en compte du risque feu de forêt dans le développement du territoire : choix des extensions urbaines, capacité suffisante des équipements de défense notamment en ce qui concerne la ressource en eau mobilisable pour la défense incendie, etc.

2.3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP)

2.3.1 – OAP entrée de ville

L'OAP de l'entrée de ville « les Taillades » est pour partie tronquée. En effet, l'extension en zone UB n'est pas représentée dans l'OAP. Il conviendrait de rajouter ce secteur et d'ajouter un traitement paysager de frange, puisqu'une vigne jouxte ces parcelles et que les bâtiments seront très impactants pour une entrée de ville.

Il serait souhaitable d'ajouter sur ce secteur le sens du faitage pour améliorer l'entrée de ville et le traitement de la frange entre bâti et zone agricole

De plus, la voie primaire du futur quartier doit permettre de faire le lien entre la voie primaire à requalifier et le lotissement existant. Ce lotissement bordé d'un fossé de rétention possède une voie avec un profil en travers très étroit : voie à sens unique et stationnement. Cette liaison indiquée dans le plan doit être effective.

Réserve : l'OAP entrée de ville serait à revoir afin de prendre en compte l'ensemble des observations : périmètre de l'OAP, traitement paysager, bâti et accès.

2.3.2 – OAP Centre ville

L'OAP « centre ville » est intéressante par les espaces publics qu'elle identifie et les points de jonction à traiter avec les lotissements . Elle identifie des éléments boisés remarquables à maintenir. Or sur le règlement graphique l'alignement d'arbres n'est pas identifié au titre du L 113-1 du code de l'urbanisme. Le règlement graphique pourrait identifier ces alignements en EBC.

2.3.3 – OAP trame verte et bleue – continuité écologique

La zone humide « ripisylve du ruisseau de Garenne » est située en partie sur la commune. Pour rappel, la protection des zones humides est une obligation d'après l'article L211-1-1 du code de l'environnement. Il serait judicieux d'insister sur cette obligation dans l'OAP 5 « Trame verte et bleue – continuité écologique ».

2.4 – Les règlements (écrit et graphique)

2.4.1 – Règlement écrit

2.4.1.1 -zone UB correspond à l'extension urbaine de Pailhès.

Observation : les terrasses à l'étage sur poteaux proposées dans le règlement ne sont pas une écriture architecturale présente dans l'urbanisation de Pailhès. Il serait souhaitable que la terrasse soit intégrée dans le bâtiment.

2.4.1.2- Zone A

Le règlement de la zone A autorise les bâtiments des exploitations agricoles, les logements et les locaux techniques et industriels des administrations.

Réserve : Il conviendrait de préciser que pour ce qui concerne les bâtiments agricoles, l'autorisation est soumise à l'activité agricole du demandeur et justifier la surface du bâtiment par l'analyse de la nécessité agricole.

L'habitation de l'exploitation ne peut être autorisée que dans le cas où la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est nécessaire pour son activité (élevage). Dans le cas de la construction d'une habitation, celle-ci doit être implantée à proximité du hangar, afin d'éviter le mitage et de préserver les terres agricoles. La construction dans la continuité du bâtiment agricole doit être privilégiée.

Réserve : le règlement de l'ensemble de la zone agricole A admet la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Les centrales solaires, relevant de cette catégorie, pourraient donc sous conditions de ne pas porter atteinte à la vocation agricole de la zone, ni à la qualité des paysages, être implantées dans l'ensemble de la zone agricole. La zone agricole correspond aux terres agricoles présentant un grand potentiel économique ou situées dans des cônes de vue de grande valeur paysagère, à préserver, **la possibilité d'édifier une installation photovoltaïque semble relever d'une erreur manifeste d'appréciation.** Il conviendrait d'identifier parmi le zonage A ce qui pourrait éventuellement accepter des projets photovoltaïques en identifiant éventuellement un sous secteur sachant que chaque projet devra dans le cadre de l'instruction être soumis à l'avis de la CDPENAF.

Réserve : le village de Pailhès est identifié comme village perché par le SCoT du Biterrois, des cônes de vues doivent être identifiés pour mettre en valeur le bâti. Chaque pénétrante du village est bordée par une protection au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme « patrimoine boisé protégé ». Le secteur impacté par cette protection est agricole. Il serait nécessaire de rajouter en zone A, la règle qui s'applique pour ces zones.

Ces zones étant agricoles, il est souhaitable de prévoir une zone AP, afin de préserver les cônes de vues comme l'exige le SCoT approuvé.

2.4.1.3. Zone N

La zone N1 jouxte la zone 1AU1 et 1AU ; il s'agit d'une zone située en limite de l'extension urbaine qui est concernée par les espaces boisés protégés, au titre du L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et va permettre de recréer des continuités écologiques.

Cette zone N1 autorise : les habitations sous-condition, les constructions annexes au logement dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour un abri de jardin ou 30 m² pour deux locaux, ainsi que des piscines de 50 m² d'emprise au sol.

Réserve : ce règlement ne peut être autorisé. En effet, il est contraire à la définition de la zone naturelle. Il s'agit d'une zone réservée aux continuités écologiques. **Il ne peut y avoir dans ce zonage la possibilité de construire** ce qui tendrait à augmenter la zone AU1 constructible jouxtant ce secteur.

Réserve : cette zone admet également « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Or le caractère du sous-secteur N1, correspond aux espaces naturels dont la qualité des sites, des milieux et des paysages est remarquable et aux espaces de continuités écologiques (boisements, exposition en limite de la zone urbaine); **la possibilité d'édifier une installation photovoltaïque semble donc relever erreur manifeste d'appréciation.**

Réserve : cette zone admet également « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ce qui donne la possibilité d'édifier des installations photovoltaïques ce qui n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT du Biterrois. De plus, la hauteur des bâtiments est prévue à 8 mètres, hauteur au faîtage qui n'est pas justifiée et très impactant pour le paysage.

Réserve : le zonage Npv permet les installations destinées à la production d'énergie renouvelable d'origine. Une partie du zonage est concernée par les éléments écologiques protégés (Art L 151.23 du CU) au sud et à l'ouest de la zone. Afin de diminuer l'impact paysager des installations photovoltaïques, il serait opportun d'inclure les boisements et plantations dans ce zonage qui se situent à l'est et au sud de la parcelle. A cet effet, le règlement doit être complété pour permettre d'intégrer le parc photovoltaïque dans le paysage en limitant les terrassements et en identifiant ces boisements et plantations à conserver.

2.4.2 – Règlement graphique

Le dossier de PLU comprend un règlement graphique.

Réserve : le règlement pièce 3 manque de lisibilité. En effet, la superposition de légende similaire entre espace écologique protégé et boisement protégé et hachures qui indiquent le périmètre de l'OAP rendent illisibles les autres caractères.

Il conviendrait de trouver d'autres symboles pour définir les diverses prescriptions, pour que le document soit plus lisible.

Observation : Les emplacements réservés devront être identifiés par un chiffre, à l'identique de celui contenu dans la pièce écrite 3-2 Liste des emplacements réservés, pour augmenter la compréhension du dossier.

En ce qui concerne le risque feu de forêt :

Zones A et N - Ces zones sont peu ou non urbanisées. Elles constituent donc une zone vulnérable au FF au sens du PAC de l'aléa feu de forêt départemental.

- Sur ces secteurs (sauf secteurs précisés ci-dessous à ne pas prendre en compte), il convient de superposer l'aléa FF et le zonage pour adapter le règlement (graphique et écrit) aux principes de prévention de la notice d'urbanisme en zone vulnérable : à partir de l'aléa moyen, le règlement écrit doit autoriser uniquement les constructions admises au titre des exceptions listées dans la fiche n°5 de la notice d'urbanisme. Pour les éventuels secteurs soumis à un aléa très faible et faible et contigus à un massif boisé important, le règlement demandera un recul des constructions de 50 m vis-à-vis du boisement.
- Zone A sauf au nord de Montalaurou (superficie boisements non significative).
- Zone N sauf :
 - zone Nep
 - zone Npv (superficie boisements non significative)
 - zone N en continuité immédiate Nord Ouest village (superficie boisements non significative)
 - zone N au nord de Montalaurou (superficie boisements non significative).

Réserve : Le feu de forêt est mentionné et pris en compte de manière globalement satisfaisante dans les différentes pièces du PLU. Cependant, au regard des dispositions désormais applicables en matière de prévention du risque feu de forêt (PAC transmis début février 2022), **il apparaît important que le PLU puisse être amendé à la marge en mettant notamment en cohérence son règlement (graphique et écrit) avec les principes de prévention de l'État pour les zones A et N.**

En ce qui concerne les emplacements réservés (ER)

Observation : La pièce 3 du Règlement identifie la liste des emplacements réservés. Il serait intéressant d'avoir sur le document graphique le N° des emplacements réservés qui permettrait de les identifier.

2.5 – Les annexes

2.5.1 – Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Dans le tableau des servitudes, Pailhès ne possède que la servitude liée au gaz.

Servitude I3 – Canalisations de transport de gaz : il y a une confusion avec la *Servitude I1 – Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz*. La servitude I3 correspond à la canalisation en elle-même. Celle-ci peut être maintenue dans la liste des SUP. Le tableau de cette liste doit être complété de la façon suivante :

I1	SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Selon l'article L555-16 du code de l'environnement, les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent.	Arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-082	GRT gaz Immeuble Bora, 6 rue Raoul Nordling 92277 BOIS COLOMBES Cedex
----	---	--	--	---

Reserves : sur le plan des SUP (pièces 5.1b et 5.1c), doit être ajouté : « **I1 : Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, Périmètre SUP1.** »

2.5.2 – Les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

L'article R 151-52 du Code de l'Urbanisme fixe les éléments à mettre en annexe au PLU, parmi lesquels les périmètres des ZAD et les ZAC.

La commune de Pailhès n'est pas concernée par la ZAD de la « Taillade ».