



07 FEV. 2023

Montpellier, le 02 FEV. 2023



AT / 10000

Direction Générale des Services
DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Louise Diraison
Références : D23-000166
T : 04.67.67.44.73
E : ldiraison@herault.fr

MONSIEUR FRANCIS BOUTES
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES AVANTS MONTS
ZAE L'AUDACIEUSE
34480 MAGALAS

Monsieur le Président,

Le conseil communautaire a arrêté, dans sa séance du 26 septembre 2022, un projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Pailhès. A la suite de votre saisine du Département, le 4 novembre 2022 et conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, le département de l'Hérault, en tant que Personne Publique Associée (PPA) donne un avis sur ce projet.

Après l'analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des **observations** suivantes :

- Certains zonages ne sont pas cohérents avec les Orientations d'Aménagement Programmé (OAP) sectorielles et thématiques,
- L'aménagement du secteur sud « Les Taillades » engendre une consommation d'espaces naturels et agricoles qui aurait pu être évitée,
- Le phasage des ouvertures à l'urbanisation ne s'inscrit pas dans une logique privilégiant la compacité urbaine, qui permettrait de minorer les dépenses d'équipement notamment les réseaux secs et humides.

Veuillez noter également notre principale **réserve** sur votre projet :

Les emplacements réservés (ER) devront être modifiés. En effet, l'ER 7 et l'ER 8 sont à retirer du tableau car les travaux d'aménagement routiers ont déjà été réalisés.

En dernier lieu, nous regrettons d'avoir été aussi peu associés à la réalisation de ce PLU (1 fois depuis 2017). Cet accompagnement aurait permis d'identifier et de lever en amont un certain nombre de remarques et réserve émises dans le présent avis. A ce titre, nous vous invitons à vous reporter aux annexes, dans lesquelles celles-ci sont précisées.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable avec réserve** à votre projet de Plan Local d'Urbanisme, la réserve portant sur le retrait des ER 7 et 8.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur général adjoint en charge
de l'aménagement du territoire,

Très cordialement,


Dominique JAUMARD

AVIS CD34- Plan Local d'Urbanisme – 23 janvier 2023

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Réserves dans le cadre des compétences obligatoires du département

Concernant le réseau routier départemental et la mobilité durable

Les ER n° 7 et 8 ne doivent plus figurer au tableau des emplacements réservés car les travaux d'aménagement routiers prévus ont été réalisés par le Département.

Les aménagements projetés en maîtrise d'ouvrage communale et en agglomération seront possibles sous réserve d'informer l'agence technique départementale Biterrois pour obtenir son autorisation lorsque ces aménagements auront une emprise sur les routes départementales (RD).

Deux tronçons hors agglomération sur routes départementales, notamment pour réaliser des « chaucidoux », sont proposés dans le projet de PLU. Ces projets ne doivent pas être annoncés prématurément dans le PLU car leur faisabilité devra, au préalable, être examinée en lien avec l'agence technique départementale.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur sud, les Taillades, ne devra pas donner lieu à de nouvelles connexions sur la RD 33 et les accès s'effectueront via les connexions existantes du lotissement « Lou Pastre ».

Pour toute question relative au réseau départemental routier, vous pouvez contacter notre agence départementale technique Biterrois (M. Paul-Claude Arnaud - Directeur – pcarnaud@herault.fr).

Le schéma des aménagements cyclables porté par la communauté de communes des Avants Monts, qui cible les RD pour développer des chaussées à voie centrale banalisée (Chaucidoux), pourrait être enrichi d'une réflexion issue d'un diagnostic des chemins ruraux, véritable patrimoine communal qui pourrait ainsi être valorisé et pérennisé. De plus, ces chemins offrent une aménité qui n'est pas présente dans le cadre d'un partage de voirie.

Pour toute question relative au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, vous pouvez contacter M. Hugues Dijols – chef de projet - Direction des Sports – 04 67 67 79 90.

Concernant les espaces naturels sensibles (ENS)

Le PADD a pour objectif de préserver la nature en ville, mais il ne met pas suffisamment en avant une stratégie favorable à la préservation de la biodiversité présente sur les autres parties du territoire communal. L'OAP thématique « continuités écologiques et biodiversité » est une initiative intéressante et louable. Toutefois, il est à noter que la partie sud de la commune est à préserver et que cette OAP n'est pas concordante ou compatible avec les informations contenues dans l'OAP des « Taillades ».

Par ailleurs, les communes peuvent jouer un rôle important dans la mise en œuvre de cette politique de préservation des ENS. En effet, le droit de préemption de la politique ENS peut être exercé par substitution au Département par le Conservatoire du Littoral ou par les communes, qui peuvent éventuellement le déléguer aux EPCI.

Annexe 2 : Observations du Conseil Départemental de l'Hérault dans le cadre de ses politiques publiques

L'agriculture et la consommation foncière des Espaces Naturels et Agricoles

En entrée de ville ouest (RD 33), la zone UB1 intègre le lotissement « Lou Pastre » ainsi qu'une partie de la parcelle section OC n° 96, dont les cultures en vigne ont été arrachées sur cette partie. Or, elle n'est pas urbanisée et ne devrait pas être intégrée à la zone urbanisée UB1, mais laissée à en zone agricole A paysagère ou classée au titre de l'article L 151-19 puisqu'elle est située en entrée de ville.

De même, les parcelles groupées en section OC n° 304-006-007 à l'extrémité Est de cette même zone UB1, sont représentées et légendées en couleur grisée dans l'OAP Les Taillades. La destination future de cette dent creuse n'est pas indiquée.

La zone OAU1, bien qu'urbanisée au-delà de 2031 (au-delà de l'horizon du futur PLU), nuira également à la continuité et à la compacité du développement urbain, car elle est séparée de la partie actuellement urbanisée de la commune par le « pôle d'intérêt écologique ». Est-il utile et d'actualité de projeter à ce stade, les zones OAU qui ne sont pas justifiées par le développement démographique ?

En outre, ce pôle d'intérêt écologique pourrait être classé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, au lieu d'être simplement zoné en N. Ce classement protégerait davantage ce secteur qui fait partie de plus, du « poumon vert » tel que qualifié dans l'OAP thématique des continuités écologiques.

L'ER 5 constitué d'une parcelle triangulaire et en terre (section OC n° 347), situé à la confluence des deux RD à l'ouest, représente plus d'un hectare (10 955 m²) et sa destination dans le tableau n'est pas spécifiée. Cette consommation d'espace est-elle justifiée ? quel est le projet ?

L'enveloppe foncière de la zone N passe de 69 ha à 98 ha (11 ha de friches agricoles). Quels sont les 18 ha restants justifiant l'augmentation surfacique ? Il n'y a pas de tableau comparatif précis des zonages avant après le projet de PLU.

Les consommations foncières des espaces naturels agricoles et forestiers, des dix dernières années, ne sont pas fournies clairement. Plusieurs chiffres annoncés entrent en contradiction dans les différentes parties du document.

L'eau et l'assainissement

Les zones N1 ou NI qui encadrent les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation (AU1 au sud) accueillent les activités de jardins et sont des secteurs non aedificandis hors piscines. Le règlement littéral autorise donc les piscines dans ces zones, ce qui est contradictoire avec la vocation première de la zone (zone naturelle). Par ailleurs, il n'est pas conseillé d'encourager la création de piscines pour favoriser les économies d'eau, dans un contexte de changement climatique et de sécheresse. En revanche, il est possible de maîtriser leur consommation en eau (dimensionnement dans le règlement...).

Le schéma directeur d'assainissement ne figure pas en annexe.

L'habitat et le Logement locatif Social (LLS)

L'OAP des Taillades prévoit la création de 40-45 logements dont 10 % en LLS ou logements aidés. Pour les communes de moins de 1 500 habitants, le SCoT du Biterrois préconise 5 %, soit 2 à 3 logements sur 40. La commune de Pailhès se montre plus volontariste et consent un effort plus important (4 à 5 logements).

Cependant, aucune typologie d'habitat n'est spécifiée, sachant que la commune compte 90 % de maisons individuelles souvent de grandes tailles (type T5).

Compte tenu du desserrement des ménages, l'OAP devrait prévoir des logements de petite ou moyenne taille (T1 à T3) pour répondre aux besoins et ainsi faciliter des parcours résidentiels complets.

Les énergies renouvelables

Concernant l'OAP Energie, un projet de parc photovoltaïque situé sur 2,56 ha au nord du village et en discontinuité de ce dernier, impactera des terrains qui accueilleraient précédemment une ancienne décharge communale. Le projet se situe sur un puech dit « puech Arnaud ». Cette topographie positionnera le projet en covisibilité de la Chapelle Montalaurou, située dans le même secteur et également localisée sur un puech. Le règlement graphique précise qu'un EBC sera positionné sur la face nord et ouest et que des haies seront à créer afin de minorer l'impact visuel de cet équipement. Le projet est cependant situé dans un secteur ciblé au titre du risque feux de forêt.

Annexe 3 : Observations portant sur la forme du dossier

Les Emplacements Réservés ne sont pas numérotés sur le plan graphique empêchant de resituer les informations du tableau et les destinations des projets. Ces destinations ne sont pas toujours explicites et précises.

