

Béziers, le 17 janvier 2023

Affaire suivie par : Kévin MARAND
N/Ref : 2023-26
Objet : Avis SCoT arrêt PLU de Pailhès

Monsieur Francis BOUTES

Président

C.C. les Avant-Monts

Service urbanisme

ZAE L'Audacieuse

34 480 Magalas

Monsieur le Président, Cher Collègue,

Le Syndicat a reçu le 3 novembre 2022 votre demande d'avis sur l'arrêt de la procédure de révision générale du PLU de Pailhès conformément aux dispositions de l'article L.153-13 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le Syndicat a été sollicité par Monsieur le Maire de Pailhès en 2020 afin d'obtenir un avis préalable à l'arrêt du PLU. Celui-ci a été transmis le 16 décembre 2020. Cet avis technique exhaustif apportait des éléments afin d'améliorer le dossier et de le sécuriser avant arrêt et consultation officielle des Partenaires (PPA). La conclusion de cet avis préalable était que malgré des évolutions positives pendant la procédure, le projet proposé ne permettait pas d'anticiper un avis favorable au regard des nombreuses réserves restantes.

A noter que depuis cette sollicitation fin 2020, il n'y a pas eu de réunion avec les PPA dans le cadre de la procédure et l'arrêt du projet.

Vous trouverez ci-dessous les remarques retenues après analyse du dossier ainsi que la conclusion et avis.

1) Concernant le PADD :

- Le phasage

La phrase suivante page 9 pose question : « Afin de préserver la cohérence du projet de la commune de Pailhès avec le SCoT du Biterrois notamment, 2 secteurs à urbaniser seront bloqués : au nord de la route de Thézan et à l'est du chemin de Lignan. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire qu'après un délai de 9 ans suivant l'approbation du PLU. ».

D'une part on note effectivement que le potentiel de production de logements porté par l'ensemble des secteurs à urbaniser s'inscrit dans une temporalité au-delà de l'horizon du PLU en couvrant les besoins théoriques SCoT estimés jusqu'en 2040.

Le PLU et le PLUi en cours d'élaboration sont tout d'eux sur un horizon à 10 ans, il est donc inopportun de réserver des secteurs au-delà des besoins prévus sur ce pas de temps.

D'autre part, il semblerait qu'il y ait un problème de légalité puisque le PLU prévoit des zones qui vont non seulement au-delà de l'horizon du PLU (2031) mais également au-delà du délai réglementaire d'ouverture des zones fermés à l'urbanisation (6 ans après approbations du PLU sinon zones caduques – Loi CLiRé).

- Les objectifs chiffrés

En page 17 du PADD, il est inscrit que le TCAM est compatible avec les prospectives menées par le SCoT à horizon 2040 (donc SCoT arrêté en 2022), puis plus loin que les logements correspondent à l'exercice 2012 -2025 (le SCoT exécutoire de 2013). L'année 2025 étant très proche il n'est plus cohérent de se référer à un tel horizon et le Syndicat comme la DDTM demandent maintenant de se référer aux objectifs chiffrés du SCoT arrêté.

Il est bien noté la production de logement totale à 75 logements répondant aux besoins de la commune et les 43 logements en extension sur le secteur des Taillades en zone 1-AU.

Sachant que les besoins en logement sont satisfaits sans les secteurs bloqués, il n'y a pas de **justification à inscrire des zones 0-AU**.

- 2) Zonage – OAP – règlement

- 0-AU

Comme mentionné ci-avant, ces zones bloquées n'ont aucune justification ni aucune légitimité réglementaire, **il est demandé de les retirer du projet**.

- Projet des taillades

Le secteur est en déconnection avec le reste du village et ne respecte pas les critères de compacité fixés par le SCoT. Cependant, il y a création d'un parcours sportif qui ferait liaison entre ce nouveau quartier et le reste du village. Mais aucune garantie n'est donnée sur la faisabilité de ce parcours (emplacement réservé par exemple). **Il est demandé une concomitance des travaux entre la zone des taillades voire une priorisation de ce parcours sportif et un emplacement réservé, puis une réalisation effective des cheminements doux, seules conditions à une liaison satisfaisante entre le quartier et le village**. Il est regrettable que des contraintes techniques liés au débit d'eau soient à la base du phasage du projet d'aménagement communale. Il en aurait été autrement, ce secteur n'aurait pas dû être prioritaire.

- Densité de logements

Afin d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces, le modèle de densité du SCoT arrêté prévoit pour la commune de Pailhès une densité minimum de 20 log/ha. D'ailleurs, le PADD du PLUI en cours d'élaboration indique pour votre commune également 20 log/ha.

- Les talus

Les talus sont effectivement un enjeu majeur du projet dans l'OAP des Taillades. Ces derniers sont essentiellement composés de cannes de Provence qui ne permettent pas de soutenir les talus. **Nous insistons très fortement sur la notion de recomposition des talus qui doit être synonyme de replantation d'espèces adaptées en amont ou concomitamment à l'aménagement du quartier.**

- Zone NPV

La condition particulière d'occupation des sols inscrite dans le règlement est particulièrement importante à savoir le non impact sur la biodiversité et les paysages. **L'accord sur cette zone NPV via la procédure de révision générale n'implique pas un accord de principe sur le projet** qui y sera proposé puisque c'est ce dernier qui devra faire les démonstrations évoquées dans le règlement.

- Zone Ub1

Il semblerait que des parcelles soient passés directement de zone A ou N à Ub1 (à l'ouest de la zone en question) sans justification et alors que ni travaux ni bâti y apparait. Pour information, cela rajoute à la consommation d'espace de la commune et vient ainsi en décompte de l'enveloppe foncière globale de l'EPCI. Il est demandé d'ajouter et de compléter la justification des choix sur ces éléments.

- Règlement de la zone A

Dans le cadre de l'objectif sur la lutte contre le mitage des espaces agricoles, il est demandé de compléter les conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol de la zone A (article 2), concernant les logements de l'exploitant en ajoutant que **ces nouveaux logements « doivent être construits dans le même volume bâti que l'exploitation ».**

- Règlement de la zone N1

Comme il est précisé dans la justification des choix, cette zone *« fait directement écho aux orientations du PADD, et tout particulièrement en ce qui concerne le maintien et la valorisation paysagère de la silhouette village de Pailhès. »*. Ainsi, nous comprenons la nécessité de devoir y autoriser des ouvrages de gestion hydraulique si nécessaire. Cependant la possibilité d'y construire des bassins de

piscine, qui plus est de 50m², est incompatible avec la vocation de la zone. Comme il est indiqué dans le PADD, les OAP et le rapport, cette zone doit être l'occasion de valoriser les coutures urbaines et les silhouette des quartier et du village. En l'état cette zone servirait de zone constructible pour des piscines attenantes aux logement des taillades et devrait donc changer de libellé pour être une zone AU (auquel cas il y aurait un problème de consommation d'espaces).

Il est donc demandé de maintenir la vocation naturelle de ces zones par un zonage N1 et d'y interdire la construction de piscines.

- Conclusion et avis

Pour l'ensemble des points précédents, le Syndicat émet un **avis réservé** sur le projet de PLU de Pailhès. **Ce dernier devra être modifié en répondant aux demandes contenues dans l'analyse ci-dessus.**

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sincères salutations.

**Pour le Président et par délégation,
le 3^{ème} Vice-Président délégué à la mise en œuvre du SCoT**

Didier BRESSON

