

**COMMUNE DE PAILHÈS
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA
RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

19 novembre 2023

Sommaire		
1	L'enquête	8
1.1	Préambule	8
1.2	L'objet de l'enquête publique	9
1.3	L'historique du projet	9
1.4	L'environnement du projet	11
1.4.1	L'environnement administratif, intercommunal et urbain	11
1.4.2	la Communauté de Communes Les Avant-Monts	12
1.4.3	Syndicat mixte du SCoT du Biterrois	13
1.4.4	Le Pays Haut-Languedoc et Vignobles	14
1.5	La concertation.....	15
1.6	Le cadre juridique de l'enquête.....	17
1.6.1	Préambule	17
1.6.2	Les lois	18
1.6.3	Les codes	18
1.6.3.1	Code de l'urbanisme	18
1.6.3.2	Code de l'environnement	19
1.6.3.3	Code général des collectivités territoriales	20
1.6.3.4	Code des relations entre le public et l'administration.....	20
1.6.4	Les ordonnances	20
1.6.5	Les décrets	20
1.6.6	Les décisions préfectorales, communautaires et municipales	20
1.6.7	Autres	21
1.7	Les orientations et objectifs du projet.....	21
1.7.1	Les orientations de la commune de Pailhès	21
1.7.2	Les objectifs de la commune de Pailhès	22
1.7.3	La compatibilité avec les documents d'urbanisme	24
1.7.3.1	Généralités	24
1.7.3.2	SDAGE Rhône-Méditerranée.....	25
1.7.3.3	PGRI Rhône-Méditerranée.....	26
1.7.3.4	SRADDET Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires	27
1.7.3.5	SRC Schéma Régional des Carrières	27
1.7.3.6	SAGE.....	27
1.7.3.7	SCoT Schéma de Cohérence Territoriale	28
1.7.3.8	PCAET Plan Climat Air Energie Territorial	28
1.7.3.9	Autres	29
1.8	La composition du dossier d'enquête	29
1.8.1	Procédure	29
1.8.2	Rapport de présentation	29
1.8.2.1	Rapport de présentation (241p)	29
1.8.2.2	Annexe Diagnostic territorial (131p).....	30
1.8.3	Projet d'Aménagement et de Développement Durable	31
1.8.4	Orientations d'Aménagement et de Programmation	31
1.8.5	Règlement	32

1.8.5.1	Règlement zonal	32
1.8.5.2	Liste des emplacements réservés	32
1.8.5.3	Protections paysagères, patrimoniales et écologiques	32
1.8.5.4	Règlement graphique	32
1.8.6	Annexes	33
1.8.6.1	Notice Annexe sanitaire.....	33
1.8.6.2	Servitudes d'Utilité Publique.....	33
1.8.6.3	Risque d'exposition au plomb	33
1.8.6.4	Zones de Présomption de Prescription Archéologique.....	33
1.8.6.5	Potentiel d'exposition au radon	33
1.8.6.6	Obligations Légales de Débroussaillage	33
1.9	Le maître d'ouvrage	34
2	L'organisation et le déroulement de l'enquête.....	35
2.1	L'organisation de l'enquête	35
2.2	La visite des lieux et les contacts pris par le commissaire enquêteur	37
2.2.1	Visites	38
2.2.2	Les contacts	38
2.2.2.1	Directions Régionales des Affaires Culturelles (DRAC)	38
2.2.2.2	département	39
2.2.2.3	DDTM 28/9/2023	39
2.2.2.4	Communauté de Communes Les Avant-Montst	39
2.3	Le calendrier de l'enquête.....	40
2.4	L'information du public	40
2.4.1	Par voie d'affiches	40
2.4.2	-Par voie de presse	41
2.4.3	Par d'autres moyens	41
2.4.4	Demandes de rendez-vous	41
2.5	Conditions de réception du public	41
2.6	Clôture de l'enquête	41
2.7	Incidents	42
3	L'analyse des observations	43
3.1	Statistiques	43
3.1.1	Où et comment sont parvenues les dépositions : lieu, media	43
3.1.2	D'où viennent les dépositions : émetteurs,	43
3.1.3	Rencontre commissaire enquêteur : permanences, rendez-vous	44
3.1.4	Fréquentation	44
3.1.5	+Remarques	44
3.2	Analyse des observations	45
3.2.1	Analyse par thèmes	45
3.2.2	Méthode d'analyse des dépositions	46
3.2.3	Analyse des enjeux	47
3.2.4	Synthèse	48
3.3	Relevé des observations par thème	49
3.3.1	Voirie	49

3.3.1.1	Observation dp1 de département du 07/02/23.....	49
3.3.1.2	Observation dp2 de département du 07/02/23.....	49
3.3.1.3	Observation dp3 de département du 07/02/23.....	50
3.3.1.4	Observation dp4 de département du 07/02/23.....	50
3.3.1.5	Observation sc4 de SCoT du 17/01/23.....	51
3.3.1.6	Observation ca10 de chambre d'agriculture du 31/01/23	51
3.3.1.7	Observation pp8 de limousy villebrun du 20/09/23	52
3.3.1.8	Observation pp12 de laboucarié mlle coulombres du 20/09/23	53
3.3.2	Paysage	54
3.3.2.1	Observation dp5 de département du 07/02/23.....	54
3.3.2.2	Observation dp6 de département du 07/02/23.....	55
3.3.2.3	Observation ca4 de chambre d'agriculture du 31/01/23	55
3.3.2.4	Observation sc10 de SCoT du 17/01/23.....	56
3.3.2.5	Observation dt23 de DDTM du 03/02/23.....	57
3.3.2.6	Observation dt24 de DDTM du 03/02/23.....	57
3.3.2.7	Observation dt25 de DDTM du 03/02/23.....	57
3.3.2.8	Observation dt30 de DDTM du 03/02/23.....	58
3.3.3	Agriculture	58
3.3.3.1	Observation dp7 de département du 07/02/23.....	58
3.3.3.2	Observation sc8 de SCoT du 17/01/23.....	59
3.3.3.3	Observation ca8 de chambre d'agriculture du 31/01/23	60
3.3.3.4	Observation dp8 de département du 07/02/23.....	61
3.3.3.5	Observation ca9 de chambre d'agriculture du 31/01/23	61
3.3.3.6	Observation dp13 de département du 07/02/23.....	61
3.3.3.7	Observation dt3 de DDTM du 03/02/23	62
3.3.3.8	Observation ca5 de chambre d'agriculture du 31/01/23	63
3.3.3.9	Observation sc6 de SCoT du 17/01/23.....	63
3.3.3.10	Observation sc5 de SCoT du 17/01/23	64
3.3.3.11	Observation dt27 de DDTM du 03/02/23.....	64
3.3.3.12	Observation dt28 de DDTM du 03/02/23.....	65
3.3.3.13	Observation pp11 de carquet du 20/09/23.....	66
3.3.4	Eau assainissement	66
3.3.4.1	Observation dp14 de département du 07/02/23.....	66
3.3.4.2	Observation dp15 de département du 07/02/23.....	67
3.3.4.3	Observation dt6 de DDTM du 03/02/23.....	67
3.3.4.4	Observation dt7 de DDTM du 03/02/23.....	67
3.3.4.5	Observation dt8 de DDTM du 03/02/23.....	68
3.3.4.6	Observation dt9 de DDTM du 03/02/23.....	69
3.3.4.7	Observation dt10 de DDTM du 03/02/23.....	70
3.3.4.8	Observation dt11 de DDTM du 03/02/23.....	70
3.3.4.9	Observation pp6 de limousy villebrun du 20/09/23	71
3.3.4.10	Observation pp15 de armengol du 29/09/23	73
3.3.5	Logements	73
3.3.5.1	Observation dp16 de département du 07/02/23.....	73
3.3.5.2	Observation sc2 de SCoT du 17/01/23.....	73
3.3.5.3	Observation dt1 de DDTM du 03/02/23.....	74
3.3.5.4	Observation pp4 de galibert claude du 09/09/23	75

3.3.5.5	Observation pp5 de marco antoine du 09/09/23.....	77
3.3.5.6	Observation l1 de taïx du 21/09/23	78
3.3.5.7	Observation l3 de aomar abdellah du 25/09/23	79
3.3.5.8	Observation pp14 de Ricard paul claude du 29/09/23.....	81
3.3.5.9	Observation dp17 de département du 07/02/23	82
3.3.5.10	Observation ca2 de chambre d'agriculture du 31/01/23.....	83
3.3.6	Énergie	84
3.3.6.1	Observation ca6 de chambre d'agriculture du 31/01/23.....	84
3.3.6.2	Observation sc7 de SCoT du 17/01/23.....	84
3.3.6.3	Observation dt31 de DDTM du 03/02/23.....	84
3.3.6.4	Observation dt32 de DDTM du 03/02/23.....	86
3.3.7	dossier	86
3.3.7.1	Observation dp18 de département du 07/02/23.....	86
3.3.7.2	Observation ca1 de chambre d'agriculture du 31/01/23	86
3.3.7.3	Observation sc3 de SCoT du 17/01/23.....	87
3.3.7.4	Observation sc9 de SCoT du 17/01/23.....	87
3.3.7.5	Observation ca3 de chambre d'agriculture du 31/01/23	88
3.3.7.6	Observation dt18 de DDTM du 03/02/23	88
3.3.7.7	Observation dt19 de DDTM du 03/02/23.....	88
3.3.7.8	Observation dt20 de DDTM du 03/02/23.....	89
3.3.7.9	Observation dt21 de DDTM du 03/02/23.....	89
3.3.7.10	Observation dt22 de DDTM du 03/02/23.....	89
3.3.7.11	Observation dt26 de DDTM du 03/02/23.....	90
3.3.7.12	Observation dt33 de DDTM du 03/02/23.....	90
3.3.7.13	Observation dt34 de DDTM du 03/02/23.....	90
3.3.7.14	Observation dt36 de DDTM du 03/02/23.....	91
3.3.7.15	Observation dt37 de DDTM du 03/02/23.....	91
3.3.7.16	Observation pp7 de limousy villebrun du 20/09/23	91
3.3.7.17	Observation pp10 de viala du 20/09/23	92
3.3.8	Consommation espace	92
3.3.8.1	Observation dp9 de département du 07/02/23.....	92
3.3.8.2	Observation sc1 de SCoT du 17/01/23.....	94
3.3.8.3	Observation ca7 de chambre d'agriculture du 31/01/23	95
3.3.8.4	Observation dp10 de département du 07/02/23.....	97
3.3.8.5	Observation dpl1 de département du 07/02/23.....	97
3.3.8.6	Observation dp12 de département du 07/02/23.....	98
3.3.8.7	Observation dt5 consommation d'espaces naturel, agricole et forestier.....	98
3.3.8.8	Observation l2 de ricard paul claude, hervé, jean Noël,bernard du 21/09/23 ..	100
3.3.8.9	Observation pp13 de anonyme du 29/09/23	101
3.3.9	Risques et prévention	102
3.3.9.1	Observation dt12 de DDTM du 03/02/23.....	102
3.3.9.2	Observation dt13 de DDTM du 03/02/23	103
3.3.9.3	Observation dt14 de DDTM du 03/02/23	104
3.3.9.4	Observation dt15 de DDTM du 03/02/23.....	105
3.3.9.5	Observation dt16 de DDTM du 03/02/23.....	106
3.3.9.6	Observation dt17 de DDTM du 03/02/23.....	106
3.3.9.7	Observation dt29 de DDTM du 03/02/23.....	107

3.3.9.8	Observation dt35 de DDTM du 03/02/23.....	107
3.3.9.9	Observation pp9 de viala du 20/09/23.....	108
3.3.10	pas d'observation	108
3.3.10.1	ioq de INAO du 25/11/22.....	Erreur ! Signet non défini.
3.3.10.2	pp1 de anonyme du 30/08/23	Erreur ! Signet non défini.
3.3.10.3	pp2 de anonyme du 06/09/23	Erreur ! Signet non défini.
3.3.10.4	pp3 de anonyme du 07/09/23	Erreur ! Signet non défini.
4	ANNEXES.....	109
4.1	cppte-rendu-reunion-cm-2014-2-27.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.2	pub concertation.png.....	Erreur ! Signet non défini.
4.3	liste de PPA.xls.....	Erreur ! Signet non défini.
4.4	crm-2020-10-28.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.5	crm-2020-07-10.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.6	précis juridique.docx.....	Erreur ! Signet non défini.
4.7	030-2019-Lancement du PLUi.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.8	dcm PLU 1ere rév. adaptation mod.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.9	certif affichage final revision PLU.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.10	RAPPEL MIDI LIBRE 31.08.2023.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.11	certificat-numerique Hérault Tribune parution du 01.08.2023.pdf..	Erreur ! Signet non défini.
non défini.		
4.12	attestation 1ER AVIS midi libre.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.13	certificat-numerique Hérault Tribune parution du 31.08.2023.pdf..	Erreur ! Signet non défini.
non défini.		
4.14	brin de paille septembre.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.15	site avant monts 2023 08 23.png.....	Erreur ! Signet non défini.
4.16	site pailhès accueil 2023 08 30.png	Erreur ! Signet non défini.
4.17	midi libre 3-8-2023.docx	Erreur ! Signet non défini.
4.18	REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PAILHES - Hérault Tribune.pdf	Erreur ! Signet non défini.
4.19	Gmail - procès-verbal de synthèse.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.20	pvs thèmes observations avis.docx	Erreur ! Signet non défini.
4.21	pvs lettre pailhès.odt	Erreur ! Signet non défini.
4.22	Gmail - TR_ Enquête publique Pailhès - Réponse CE.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
défini.		
4.23	Réponses_CE_Pailhès.docx.....	Erreur ! Signet non défini.
4.24	Gmail - RE_ enquête publique.pdf	Erreur ! Signet non défini.
4.25	site avant monts 2023 08 30png.png.....	Erreur ! Signet non défini.
4.26	les avantmonts Menu.docx.....	Erreur ! Signet non défini.
4.27	09-2020 Completude PLUi des Avant-Monts.PDF.....	Erreur ! Signet non défini.
4.28	Gmail - enquête publique 05-30.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.29	Gmail - Préparation enquête publique 06-14.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.30	Gmail - tableau PPA.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.31	Gmail - enquête PAILHES arrete et affiche.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.32	Gmail - Enquête publique PAILHES note synthèse.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
défini.		
4.33	34191_Meëmoire_avis_PPA_20230228.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.34	34191_NOTE_SYNTHESE_20230810.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.
4.35	221-2022 Bilan de concertation et arret du projet PLU revise dans sa forme generale (PLU) de la commune de PAILHES.pdf.....	Erreur ! Signet non défini.

4.36	chambre d'agriculture.pdf	Erreur ! Signet non défini.
4.37	DDTM.pdf	Erreur ! Signet non défini.
4.38	Décision_MRAe_2020DKO153.pdf	Erreur ! Signet non défini.
4.39	DEPARTEMENT.pdf	Erreur ! Signet non défini.
4.40	INA - AVIS SUR PROJET ARRETE DU PLU DE PAILHES (ID 59223).pdf	Erreur ! Signet non défini.
4.41	Scot.pdf	Erreur ! Signet non défini.
4.42	décision TA.pdf	Erreur ! Signet non défini.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 L'enquête

1.1 Préambule

La commune de PAILHÈS est perché sur une colline de 140 mètres à une dizaine de kilomètres au nord de [Béziers](#). Elle comptait 582 habitants en 2022.



Elle est limitrophe de :

- Murviel lès Béziers à l'Ouest
- Saint Geniès de Fontedit au Nord
- Puimisson à l'Est
- Corneilhan au Sud
- Thézan lès Béziers au sud-ouest



Son château, en restauration, est bâti sur des fondations romaines et a subi de nombreuses transformations au XIIIème et au XVIème siècle. Il est doté d'embrasures de fenêtre Renaissance, de plafonds "à la française", de voûtes et a conservé des silos dans le sol en tuf.

1.2 L'objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de Pailhès est obsolète sur différents points notamment :

- Le règlement contient des articles inadaptés au territoire
- Les zones à urbaniser présentent des difficultés techniques d'aménagement
- Et ne respectent pas tous les critères paysagers
- Les emplacements réservés ne sont pas à jour
- L'activité principale, à savoir l'agriculture, est insuffisamment traduite dans le Plan Local d'Urbanisme à commencer par le zonage.

Ces modifications sont suffisamment importantes pour justifier une révision générale (dossier pièce 0 page 10)

Le conseil municipal a listé les objectifs qu'il attendait de ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sans que cette liste soit exhaustive.

- étudier les dents creuses et autres espaces de sous-densité (relative au village),
- réécrire le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du territoire,
- projeter les nouveaux équipements publics (groupe scolaire notamment),
- les intégrer dans une trame verte urbaine s'appuyant sur une coulée verte,
- revoir les zones à urbaniser en fonction des enjeux paysagers, traitement des entrées de ville : possibilités techniques, positionnement des équipements publics, trame verte urbaine/coulée verte, dents creuses,
- revoir les emplacements réservés,
- revoir les espaces boisés classés,
- retravailler le règlement notamment les reculs, les coefficients de biotope, les hauteurs,
- revoir les zonages agricoles et naturels, notamment la suppression des pastillages et le devenir des zones Ap,

(dossier pièce 0 page 10)

1.3 L'historique du projet

	lancé	Approuvé
PLU	15/11/2010	27/02/2014
1ère modification simplifiée	08/01/2015	24/06/2015
2ème modification simplifiée	18/09/2019	27/07/2020
révision générale PLU	25/01/2017	

La délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2010 a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pailhès. A l'issue du débat du Conseil Municipal du 12 novembre 2012 sont retenues les orientations du P.A.D.D. La délibération en date du 19 avril 2013 du Conseil Municipal arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme. En tirant le bilan de la concertation et la consultation des personnes publiques associées, un arrêté municipal en date du 18 octobre 2013 prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les conclusions du Commissaire Enquêteur et les résultats de ladite enquête publique et de la consultation des personnes publiques associées ne nécessitant que quelques modifications mineures du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ; ce dernier est approuvé par décision le 27 février 2014 par vote à bulletin secret. (ANNEXE 4-1)

Le 8 janvier 2015, une première modification simplifiée a été lancée en conseil municipal (dossier pièce 0 page 10).

Le 24 juin 2015, une première modification simplifiée a été approuvée en conseil municipal (dossier pièce 0 page 10).

La première modification (prescrite 11 mois après approbation du PLU) consistait à reprendre le PLU en fonction de l'avis du Préfet et du contrôle de légalité avec un nouveau phasage d'ouverture à l'urbanisation avec des zones AU qui passaient bloquées, des études agricoles et environnementales.

Le 25 janvier 2017 (dossier pièce 0 page 10), le conseil municipal constate que

- le règlement souffre de difficultés de rédaction et intègre des dispositions qui ne conviennent pas au territoire.
- les zones ouvertes à l'urbanisation posent des difficultés techniques, notamment de raccordement aux eaux usées. Elles posent aussi des difficultés en matière de traitement paysager, de qualification des entrées de ville.
- les emplacements réservés sont également à toiletter.
- Des contraintes pour les exploitants sur le devenir des zones agricoles et notamment les zones Ap (agricole protégée).

En conséquence, le conseil municipal de Pailhès décide la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme en redéfinissant les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

- supprimer les dispositions du plan de zonage relatives à une zone inondable qui n'existe pas (ni au titre d'une servitude d'utilité publique, ni au titre de l'atlas des zones inondables de l'Hérault),
- reprendre le règlement sur les dispositions relatives au recul, aux coefficients de biotope, au stationnements, à la hauteur des constructions,
- les constructions en zone agricole qui font l'objet aujourd'hui de pastillage devront être réintégrées en zone A ou N,
- reprendre au plus près des intérêts du territoire (des acteurs du monde agricole notamment) les délimitations des zones Ap (trop conséquentes actuellement),
- reprendre la délimitation des espaces boisés classés en fonction du réel et de l'existant.

La concertation du public et des personnes publiques associées a été lancée en mars 2017 (ANNEXE 4-2) (cf paragraphe [1.5 de ce document](#))

Par délibération en date du 12 février 2018 (dossier pièce 0 page 7) le Conseil communautaire autorise la communauté de communes des Avant-Monts à poursuivre la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Pailhès

Le 21 novembre 2018, le conseil municipal a débattu des six orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Pailhès. Ces dernières ont également fait l'objet d'un débat au conseil communautaires le 17 décembre 2018 (dossier pièce 0 page 4). Ce sont :

- 1/ Composer et solidifier la silhouette du village,
- 2/ Maintenir la qualité du cadre de vie, la nature en ville et former une ossature verte,
- 3/ Traiter les liaisons inter-villages,
- 4/ Créer un secteur tourné vers l'habitat durable,
- 5/ La mixité sociale,
- 6/ Soutenir les équilibres agricoles et naturels.

Le 18 septembre 2019, une deuxième modification simplifiée a été lancée en conseil municipal (dossier pièce 0 page 10).

Le conseil municipal de Pailhès du 10 juillet 2020 n° 2020/31 (ANNXE 4-5) et le conseil communautaire des Avant Monts du 27 juillet 2020 n° 075-2020 (ANNEXE 4-4 page 47) approuvent la deuxième modification simplifiée du PLU. Cette modification a pour objet la mise en œuvre de l'urbanisation de la zone sud de la route de Thézan-les-Béziers 2AU4 bloquée à la place de la zone Nord 2AU5 fermée.

En attente d'un taux d'urbanisme de 70 % et du comblement des dents creuses du village à 50 %, ce changement est motivé pour des raisons techniques : raccordement directement en gravitaire à la station d'épuration évite les pompes de relevage et paysagère moindre impact et meilleure intégration.

Le dossier a été envoyé à la MRAE, au président du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du biterrois, au président du conseil départemental de l'Hérault, le président du conseil régional d'Occitanie aux présidents des chambres consulaires, agriculture, commerce et industrie, métiers. (ANNEXE 4-5)

Consultée pour examen au cas par cas le 7 octobre 2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale décide que le projet de Révision général du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pailhès n'est pas soumis à évaluation environnementale (ANNEXE 4-41).

Le 26 septembre 2022, le conseil communautaire approuve le bilan de concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme qui sera notifié aux Personnes Publiques Associées (ANNEXE 4-35).

1.4 L'environnement du projet

Le détail est décrit dans le dossier rapport de présentation pages 11 à 14

1.4.1 L'environnement administratif, intercommunal et urbain

La commune de Pailhès est située dans la Région Occitanie dans le département de l'Hérault (34). Elle dépend administrativement de l'arrondissement de Béziers et du canton de Cazouls-lès-Béziers.

Depuis le 1er janvier 2017, Pailhès est membre de la Communauté de Communes Les Avant-Monts (CCAM) compétente en matière d'urbanisme. Cet EPCI regroupe 25 communes de l'arrière-pays Biterrois pour une population totale de 27 534 habitants en 2020.

Pailhès est une commune engagée dans une démarche de coopération intercommunale. Elle est membre des syndicats intercommunaux suivants :

- la Communauté de Communes Les Avant-Monts, compétente en matière d'urbanisme ;
- le Syndicat mixte du SCoT du Biterrois ;
- le Syndicat mixte du Pays Haut-Languedoc et Vignobles responsable de la cohérence des économies et des aménagements du territoire éponyme ;
- le SICTOM Pézenas – Agde en charge de la collecte et du traitement des ordures ménagères à l'échelle de la communauté de communes ;
- le SMVOL syndicat Mixte des Vallées de l'Orb et du Libron en charge de la gestion et la préservation des milieux naturels dans le bassin versant de l'Orb et du Libron ;
- le SIAEPA, Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de Thézan – Pailhès.

1.4.2 la Communauté de Communes Les Avant-Monts

Pour la conduite d'intérêt communautaire, la CCAM a les compétences suivantes :

- Principales
 - ✓ L'aménagement de l'espace (PLU/PLUi transféré par arrêté préfectoral n°2017-I-1467, ZAC...)
 - ✓ le développement économique (ZAE, développement touristique...).
- Optionnelles :
 - ✓ Protection et mise en valeur de l'environnement ;
 - ✓ Politique du logement et du cadre de vie ;
 - ✓ Création, aménagement et entretien de la voirie ;
 - ✓ Action sociale d'intérêt communautaire ;
 - ✓ Eau ;
 - ✓ Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes.
- Supplémentaires :
 - ✓ Animations culturelles et sportives ;
 - ✓ Fourrière animale.
- Facultatives :
 - ✓ Assainissement Collectif et Non Collectif ;
 - ✓ Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire.

La Communauté de Communes s'est lancée, en 2019 (ANNEXE 4-7), dans une démarche de planification à l'échelle de l'ensemble du territoire qui se traduit par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). (ANNEXE 4-27)

L'objectif est de réglementer l'occupation du sol et de favoriser un développement équitable du territoire dans un document d'urbanisme commun aux 25 communes.

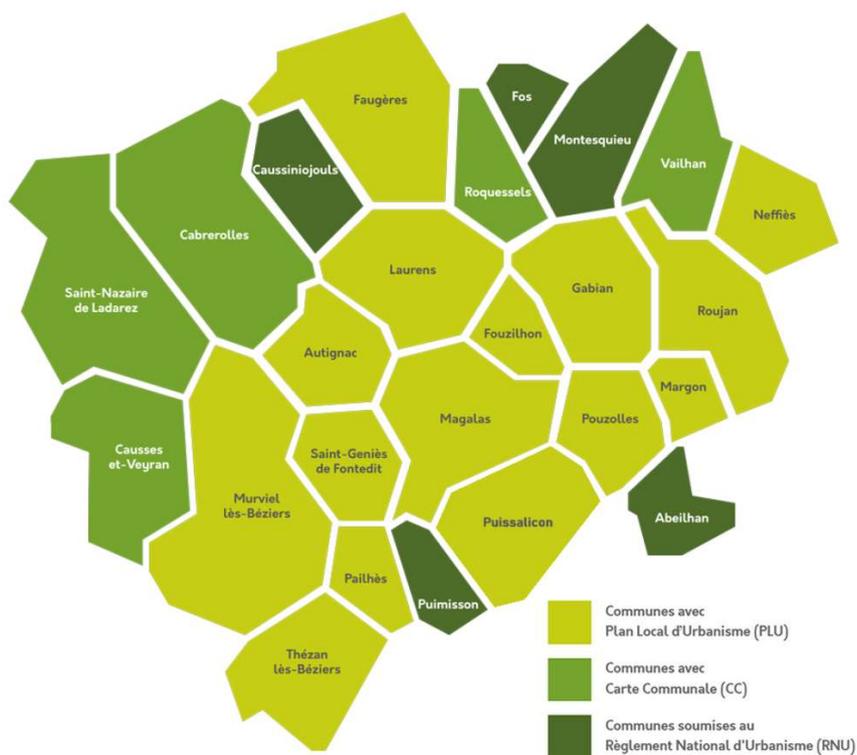
Les deux premières phases d'élaboration du PLUi – Le diagnostic territorial et agricole sont en cours d'achèvement.

La composante agricole est un élément structurant du futur PLUi des Avant-Monts : 5 secteurs géographiques ont été définis pour des rencontres de terrain avec les acteurs de la filière.

Avec une élaboration prévue sur trois ans, le PLUi est un projet qui doit **engager la réflexion de l'ensemble des acteurs du territoire**. Il planifie et dessine l'avenir de notre territoire notamment en définissant la vocation principale (habitat, économique, espaces agricoles et naturels) des différentes zones qui le composent et leurs modalités d'aménagement, qui devront intégrer les nouvelles contraintes réglementaires (cf. Loi Climat et Résilience) beaucoup plus strictes.



Réunions publiques
 Registres de concertation dans les mairies et au siège de la CCAM



1.4.3 Syndicat mixte du SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois est approuvé le 3 juillet 2023. Il décrit la vision politique du territoire pour 2040. Il s'impose aux documents d'urbanisme de 87 communes et 5 intercommunalités.



1.4.4 Le Pays Haut-Languedoc et Vignobles

Le Pays Haut-Languedoc et Vignobles regroupe une centaine (102) de communes de l'ouest Hérault réparties en quatre Communautés de Communes :

- Les Avant-Monts (25 communes)
- Grand Orb (24 communes)
- Sud Hérault (17 communes)
- Du Minervoises au Caroux (36 communes)

Communes et communautés de communes du Pays Haut Languedoc et Vignobles



29 communes Du Minervoises au Caroux, 21 communes Grand Orb, 4 communes Les Avant-Monts 0 communes Sud Hérault soit au total 54 sur 102 font partie du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc qui couvre des territoires de l'Hérault et du Tarn.

Missions du Pays

Contrat local de Santé
Développement durable et
transition énergétique
Économie agricole
Économie d'entreprises
Habitat - Logement
Opération Grand Site (OGS)
Pays d'Art et d'Histoire
Tourisme

Il a permis l'obtention de deux labels Pôle d'excellence rurale : « Couleurs de Pierres » (2006-2009) et « Bio-Orb » (2011-2015). Le Pays s'est également engagé dans une démarche Opération Grand Site « Cité de Minerve et les Gorges de la Cesse et du Brian » en vue de l'obtention du label Grand Site de France qui permet une meilleure gestion du flux touristique et protection du patrimoine naturel et bâti. Le Pays porte aussi des démarches de labélisation du territoire : « Pays d'art et d'histoire » et « Vignobles et Découvertes » (développement de l'œnotourisme) et une démarche de Site Majeur « Massif du Caroux et des Gorges d'Héric ».

1.5 La concertation

Les objectifs de cette révision générale du Plan Local d'Urbanisme (cf paragraphe 1.2 de ce document) concourent à redéfinir les orientations du PADD. Cette dernière est issue du projet politique (au sens premier du terme) du Conseil Municipal, mais aussi, dans un second temps, des vues des citoyens pour leur commune, des études, du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Pour cela, le code de l'urbanisme a mis en place une concertation (article L103-2). M le maire propose de mener la concertation la plus large possible lors de la délibération municipale du 25 janvier 2017. Il sera donc procédé à :

- avis d'ouverture de la concertation dans la presse, (ANNEXE 4-2)
- registre de concertation laissé à disposition du public aux heures et jour d'ouverture de la mairie,
- études régulièrement mises à jour disponibles aux heures et jours d'ouverture de la mairie (à côté du registre de concertation),
- article disponible sur notre site internet, document d'étude validé à chaque phase disponible sur le site internet de la mairie,
- possibilité de laisser un message (observations, demandes) via la messagerie de la mairie
- article dans le bulletin municipal,
- la tenue de deux réunions publiques, ou plus si demande de la population,
- la seconde réunion publique sera suivie de deux permanences en mairie afin de recevoir plus spécifiquement la population quant aux demandes particulières.

Monsieur le Maire explique également qu'il convient d'associer étroitement les différentes personnes publiques dont la liste est jointe ci-après. Certaines personnes publiques assisteront davantage aux réunions de travail, d'autres ne seront présentes qu'aux étapes de validation (diagnostic, état initial de l'environnement/ PADDI plan de zonage, règlement, orientation d'aménagement et programmation, incidences sur l'environnement).

Par délibération en date du 12 février 2018 (dossier pièce 0 page 7) le Conseil communautaire autorise la communauté de communes des Avant-Monts à poursuivre la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Pailhès

Par délibération en date du 17 décembre 2018 (dossier pièce 0 page 4) le Conseil communautaire acte le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Pailhès.

La situation d'état d'urgence sanitaire dans laquelle est plongé le pays ayant motivé les pouvoirs publics à instaurer des mesures drastiques de réduction des déplacements aux seuls déplacements nécessaires aux activités professionnelles ou liés à des besoins dûment justifiés.

Suite à une délibération du Conseil municipal de Pailhès du 28 octobre 2020 (ANNEXE 4-8) cette dernière demande au Conseil communautaire de procéder à une adaptation des modalités de concertation pour faire face contexte sanitaire. En effet l'organisation d'une seconde réunion publique n'est pas envisageable car exposerait la population comme les élus et les agents municipaux à un risque disproportionné. (remarque du commissaire enquêteur : le compte rendu ne fait pas mention de cette demande)

Lors de la délibération du 16 novembre 2020 (dossier pièce 0 page 1), le Conseil communautaire constate que Les modalités de concertation sont scrupuleusement respectées, avis d'ouverture de la concertation dans la presse, ouverture d'un registre de concertation, etc et qu'une réunion publique s'est tenue le 23 février 2018.

Il considère nécessaire d'adapter les modalités de concertation délibérées le 25 janvier 2017 pour remplacer la seconde réunion publique par:

La diffusion d'une lettre d'information à la population de Pailhès qui présentera le projet de Plan Local d'Urbanisme défini par la municipalité. Elle devra être publiée sur le site internet de la commune,

L'organisation d'une permanence en Mairie le vendredi 4 décembre de 16h à 20h, sous réserve de la non prorogation des mesures de confinement, dont la levée est, au jour de la présente délibération, prévu le 1^{er} décembre 2020.

La modification des modalités de la concertation du public inscrites dans la délibération du 27 janvier 2017 est la suivante :

Le nombre de réunions publiques est porté à une unique réunion publique, qui s'est tenue le 23 février 2018.

D'organiser la tenue d'une permanence en Mairie de Pailhès le vendredi 4 décembre 2020 de 16h à 20h sous réserve de la non prorogation des mesures de confinement de la population,

De diffuser, en remplacement de la seconde réunion publique initialement prévue, une lettre d'information à tous les habitants leur présentant le projet de PLU révisé, qui sera diffusé sur le site de la mairie

Cette délibération fera l'objet

- D'un affichage au siège de la Communauté de communes et en Mairie de Pailhès pour une durée d'un mois.
- D'une publication dans un journal de presse local à la rubrique annonces légales
- D'une notification au Préfet de l'Hérault pour le contrôle de légalité

Le 26 septembre 2022, le Conseil communautaire a rappelé les modalités de la concertation et constaté leur application (ANNEXE 4-35). Le bilan a été présenté comme suit

Sur le registre de concertation, onze personnes se sont exprimées et ont porté les observations suivantes :

- La plus grande partie des observations portent sur le maintien en zone à urbaniser ou à déclasser en zone à urbaniser des terrains nus.
- Une seule observation vise à sortir de la zone à urbaniser.

- La totalité des observations ne poursuit que l'intérêt des particuliers auteurs de leurs demandes, aucune ne va dans le sens de l'intérêt général.

- Pour la plus grande partie de ces observations, soit l'occupation des sols relève une biodiversité importante (réservoir de biodiversité), soit la technique rend difficile les raccordements, ou les impacts paysagers seraient trop conséquents. En conséquence, leur demande ne peut être suivie d'effet,

- Dans tous les cas, l'efficacité en réduction de la consommation d'espace conduit à plus de raison et à opérer des choix, respectant les dispositions du SCOT, silhouette village (réduction des impacts paysagers), préservation des dynamiques de biodiversité, le tout poursuivant la sobriété foncière,

- Une partie de la demande des citoyens a néanmoins pu être satisfaite, notamment en remplissant les objectifs poursuivis initiaux avec la création d'un poumon vert sans obérer l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui ne s'était pas réalisée, la zone 1AU1.

Les réponses apportées à toutes ces demandes ont été faites de façon à privilégier l'intérêt général, dans le respect des enjeux dégagés par le diagnostic territorial, le diagnostic agricole, l'état initial de l'environnement, ainsi que les obligations à tenir sur le point réglementaire en ce qui concerne la création d'un document de PLU (compatibilité avec le DOO du SCOT, obligations en matière de sobriété foncière, les dernières dispositions de la Loi Climat et Résilience).

La proposition de bilan a été soumise à délibération du conseil communautaire

La population a pu s'exprimer tout au long de la procédure de mise en révision générale du PLU, soit par le biais du registre de concertation prévu à cet effet et déposé à l'accueil de la Mairie (puis au siège de l'intercommunalité) soit par courrier ou encore à l'occasion des rendez-vous avec M. le Maire ou au service urbanisme de la commune.

Au regard des observations formulées dans le registre de concertation et durant la réunion de concertation avec le public, durant les permanences notamment celle du 4 décembre 2020,

Monsieur le Président propose au conseil communautaire :

- 1- De constater qu'il n'y a pas eu de désaccord de la population exprimé sur les objectifs définis par la commune pour l'élaboration du PLU et sur les grandes orientations du PADD,
- 2- De constater le bilan positif de la concertation du public sur le projet des PLU et les conditions émises par la commune pour sa réalisation,
- 3- De constater que la réduction de la consommation foncière ne satisfait pas les demandes des propriétaires fonciers,

1.6 Le cadre juridique de l'enquête

1.6.1 Préambule

Pour éviter la surcharge du rapport, les textes juridiques sont en ANNEXE 4-6

La loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) du 13 décembre 2000 complétée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 version du 20 mars 2017, la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau) du 24 mars 2014 et la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 ont pour objectif de donner aux décideurs publics un cadre juridique pour mettre en œuvre une politique de développement harmonieux de leur commune.

Cette politique est déclinée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), document stratégique et opérationnel de planification qui exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et qui fixe les règles d'utilisation du sol.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est conforme à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

1.6.2 Les lois

- La loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 vise à favoriser la mixité sociale dans l'habitat en fixant des quotas de logements sociaux dans les communes.
- La loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003 concerne principalement la politique d'urbanisme et les règles d'aménagement du territoire.
- La loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle II ») a pour objectif de promouvoir le développement durable et la protection de l'environnement.
- La loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 relative au droit du logement modifiée vise à renforcer le droit au logement et réguler le marché immobilier.
- La loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) retient le principe de spécialisation des compétences.
- La Loi n° 2018-1021 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 cherche à faciliter la construction de logements et à moderniser les règles d'urbanisme.
- La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (ClicRè).
- La Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 Zéro Artificialisation Nette (ZAN) visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

On peut ajouter pour le projet

- la Loi n° 2015-992 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) du 17 août 2015
- la Loi n° 2016-1087 pour la Reconquête de la Biodiversité, de la Nature et des Paysages du 8 août 2016
- la Loi n° 2019-486 pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) du 22 mai 2019 comprend des mesures économiques et sociales qui peuvent avoir un impact.

1.6.3 Les codes

1.6.3.1 Code de l'urbanisme

Partie législative (Articles L101-1 à L610-4)

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme (Articles L101-1 à L175-1)

Titre préliminaire : Principes généraux (Articles L101-1 à L105-1)

Chapitre III : Participation du public (Articles L103-1 à L103-7)

Section 1 : Dispositions générales (Article L103-1)

Section 2 : Concertation (Articles L103-2 à L103-7)

Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme (Articles L131-1 à L135-2)

Chapitre Ier : Obligations de compatibilité et de prise en compte (Articles L131-1 à L131-10)

Section 1 : Schémas de cohérence territoriale (Articles L131-1 à L131-3)

Section 2 : Plans locaux d'urbanisme, documents en tenant lieu et cartes communales (Articles L131-4 à L131-7)

Section 3 : Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de plan de mobilité et de programme local de l'habitat (Article L131-8)

• Titre IV : Schéma de cohérence territoriale (Articles L141-1 à L145-1)

- Titre V : Plan local d'urbanisme (Articles L151-1 à L154-4)
 - Chapitre Ier : Contenu du plan local d'urbanisme (Articles L151-1 à L151-48)
 - Chapitre II : Effets du plan local d'urbanisme (Articles L152-1 à L152-9)
 - Section 1 : Respect du plan local d'urbanisme (Articles L152-1 à L152-2)
 - Section 2 : Dérogations au plan local d'urbanisme (Articles L152-3 à L152-6-4)
 - Section 3 : Opposabilité des servitudes d'utilité publique (Article L152-7)
 - Section 4 : Plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de mobilité (Articles L152-8 à L152-9)
 - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (Articles L153-1 à L153-60)
 - Section 1 : Périmètre (Articles L153-1 à L153-7)
 - Section 2 : Autorité chargée de la procédure (Articles L153-8 à L153-10)
 - Section 3 : Elaboration du plan local d'urbanisme (Articles L153-11 à L153-26)
 - Sous-section 1 : Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme (Article L153-11)
 - Sous-section 2 : Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (Articles L153-12 à L153-13)
 - Sous-section 3 : Arrêt du projet de plan local d'urbanisme (Articles L153-14 à L153-18)
 - Sous-section 4 : Enquête publique (Articles L153-19 à L153-20)
 - Sous-section 5 : Approbation du plan local d'urbanisme (Articles L153-21 à L153-22)
 - Sous-section 6 : Caractère exécutoire du plan local d'urbanisme (Articles L153-23 à L153-26)
 - Section 4 : Evaluation du plan local d'urbanisme (Articles L153-27 à L153-30)
 - Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)
 - Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)
 - Section 7 : Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (Articles L153-49 à L153-59)
 - Sous-section 1 : Mise en compatibilité ou prise en compte d'un document supérieur (Articles L153-49 à L153-53)
 - Sous-section 2 : Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général (Articles L153-54 à L153-59)
 - Section 8 : Mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme (Article L153-60)

1.6.3.2 Code de l'environnement

Partie législative (Articles L110-1 à L713-9)

Livre Ier : Dispositions communes (Articles L110-1 à L191-1)

Titre II : Information et participation des citoyens (Articles L120-1 à L127-10)

Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1-A à L123-19-11)

Section 1 : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1 à L123-18)

Sous-section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique (Articles L123-1 à L123-2)

Sous-section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (Articles L123-3 à L123-18)

1.6.3.3 Code général des collectivités territoriales

Partie législative (Articles L1111-1 à L7331-3)

PREMIÈRE PARTIE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES (Articles L1111-1 à L1881-1)

LIVRE Ier : PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA DÉCENTRALISATION (Articles L1111-1 à L1116-1)

TITRE UNIQUE : LIBRE ADMINISTRATION DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES (Articles L1111-1 à L1116-1)

CHAPITRE Ier : Principe de libre administration (Articles L1111-1 à L1111-11)

Section 1 : Dispositions générales et exercice différencié des compétences (Articles L1111-1 à L1111-7)

Section 2 : Délégations de compétences (Articles L1111-8 à L1111-8-2)

Section 3 : Exercice concerté des compétences (Articles L1111-9 à L1111-11)

1.6.3.4 Code des relations entre le public et l'administration

- [Dispositions préliminaires \(Articles L100-1 à L100-3\)](#)
- [Livre Ier : LES ÉCHANGES AVEC L'ADMINISTRATION \(Articles L110-1 à L135-2\)](#)
 - [Titre Ier : LES DEMANDES DU PUBLIC ET LEUR TRAITEMENT \(Articles L110-1 à D114-15\)](#)
 - [Titre II : LES PROCÉDURES PRÉALABLES A L'INTERVENTION DE CERTAINES DÉCISIONS \(Articles L120-1 à L124-2\)](#)
 - [Titre III : L'ASSOCIATION DU PUBLIC AUX DÉCISIONS PRISES PAR L'ADMINISTRATION \(Ar](#)

1.6.4 Les ordonnances

l'ordonnance n° 2015-1341 du 23 octobre 2015 relative aux dispositions législatives du code des relations entre le public et l'administration ;

l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions .

1.6.5 Les décrets

le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes;

1.6.6 Les décisions préfectorales, communautaires et municipales

date	conseil	document	référence	décision	arrêté
15/11/2010	municipal			élaborer le PLU	
12/11/2012	municipal			approbation PADD	
19/04/2013	municipal			bilan concertation	
18/10/2013	municipal			lancer enquête publique	
27/02/2014	municipal	compte rendu	annexe 4-1	dcm 2014/4 approbation PLU	
24/06/2015	municipal			approbation modification PLU	
25/01/2017	municipal	délibération	dossier p0p10	réviser PLU	
25/01/2017	municipal			lancer concertation	

28/12/2017	préfectoral	arrêté n°2017-I-1467, ZA		transfert compétence PLU
12/02/2018	communautaire	délibération 2018/21	dossier p0p7	compétence PLU
21/11/2018	municipal			approbation PADD
17/12/2018	communautaire	délibération 2018/226	dossier p0p4	approbation PADD
18/02/2019	communautaire	décision 2019/30	annexe 4-7	lancer PLUi
10/07/2020	municipal	compte rendu	annexe 4-5	dcm 2020/31 modification PLU
28/10/2020	municipal	compte rendu	annexe 4-4	dcm changer modalité concertation
28/10/2020	municipal	décision 2020/47	annexe 4-8	changer modalité concertation
16/11/2020	communautaire	délibération 2020/118	dossier p0p1	changer modalité concertation
26/09/2022	communautaire	délibération 2022/221	dossier complément	bilan concertation
03/07/2023	SCoT			approbation

1.6.7 Autres

- L'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;
- La décision de la MRAe en date du 04 décembre 2020 exonérant la révision générale d'évaluation environnementale ;
- La décision N°E23000034/34 du 23/03/2023 de la magistrate déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Bruno MEALLONNIER, ingénieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur

1.7 Les orientations et objectifs du projet

1.7.1 Les orientations de la commune de Pailhès

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (dossier pièce 2) étant approuvé, les orientations du projet sont :

- 1) Composer et solidifier la silhouette village
- 2) Maintenir la qualité du cadre de vie, la nature en ville et former une ossature verte
- 3) Traiter les liaisons inter villages
- 4) Créer un secteur tourné vers l'habitat durable
- 5) La mixité sociale
- 6) Soutenir les équilibres agricoles et naturels
- 7) Poursuivre la politique économique et commerciale menée par Les Avant-Monts
- 8) Poursuivre les politiques touristiques et loisirs menées par Les Avant-Monts
- 9) S'inscrire dans le maillage haut-débit internet du Conseil Départemental de l'Hérault
- 10) Coconstruire le Plan Climat Air Energie Territorial des Avant-Monts

Commenté [bm1]:

1.7.2 Les objectifs de la commune de Pailhès

Principaux enjeux à retenir

Thématique	Constat principal	Enjeu prioritaire
Population et logements	La courbe de croissance est positive exclusivement par l'apport du solde migratoire et varie très fortement selon les opérations d'aménagement opérées sur la commune amenant à un taux de croissance excessif mais permettant un léger infléchissement de la réduction de la taille des ménages.	Encadrer la croissance démographique de la commune pour préserver son caractère rural et mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour maintenir une structure familiale des ménages qui participe à animer le village et à maintenir les équipements et services.
	La production de logements est continue, et très forte sur les périodes récentes. Le logement demeure peu diversifié tant sur la typologie des biens et que les statuts d'occupation.	Développer le parc de logements en fonction des besoins exprimés par la croissance démographique et le desserrement des ménages. Favoriser la diversification du parc de logements.
Économie	Profil résidentiel très marqué, avec un taux de concentration d'emplois très faible. Absence d'équipement commercial ou de service d'ampleur.	Permettre un développement des activités économiques dans le village pour mieux répondre aux besoins de la population en matière d'achat de première nécessité.
Transport et déplacements	Le réseau viaire de la commune est bien hiérarchisé mais parfois peu aménagé et donc peu lisible.	Préserver une structuration du réseau viaire hiérarchisée en adoptant une réflexion globale des différents niveaux de maillage en garantissant un meilleur partage de l'espace pour différentes typologies d'usagers.
	La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes est insuffisante à l'échelle de la commune. Un schéma directeur cyclable existe à l'échelle de la CCAM.	Favoriser l'usage de modes de transports alternatifs à la voiture en renforçant la présence de cheminement doux et prendre en compte le schéma directeur cyclable de la CCAM. 7Développer les zones de rencontre dans les secteurs difficilement aménageables pour tous les modes de déplacement.
	L'offre de stationnement est inégalement répartie entre le tissu ancien et les tissus urbains plus récents entraînant un déficit de places de stationnement et un phénomène de stationnement anarchique accentué par l'absence de marquage au sol sur une grande partie du linéaire des voiries secondaires.	Favoriser l'implantation de stationnement dans le tissu ancien, profiter de la réorganisation de l'aménagement du réseau viaire pour intégrer du stationnement, anticiper une stratégie foncière pour constituer des parkings à proximité du centre.
Urbanisation	L'urbanisation de la dernière décennie (3,4 ha) s'est opérée dans une proportion honorable en densification (1,3 ha) et en extension (2 ha). Le taux de croissance de la dernière période intercommunale affiche néanmoins un bon soudain qui doit être temporisé pour la période à venir au vu des capacités résiduelles de densification.	Favoriser le comblement de dents creuses et la densification du tissu existant et modérer la consommation d'espace en se fixant un objectif de consommation plus harmonieux.

	<p>Le village se caractérise par trois typologies de bâti qui disposent chacun de ses caractéristiques propres dont la plus qualitative est le tissu historique avec un important patrimoine architectural. Le tissu pavillonnaire à l'exception de récentes opérations, s'est surtout constitué au gré d'opportunités foncières. Si l'ensemble ne souffre pas d'une disharmonie notable, l'absence de réflexion d'ensemble peut être problématique.</p>	<p>Favoriser la valorisation du patrimoine au travers des réfections ponctuelle du bâti ancien. Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vigneron afin de maintenir son authenticité. Privilégier les opérations d'ensemble afin d'améliorer les connexions interquartiers.</p>
	<p>Les franges urbaines de Pailhès sont inégalement définies. Fortement marquées par la topographie à l'est, et par la couverture végétale des fonds parcelles au nord, les limites urbaines sont moins nettes sur le versant sud du territoire. Le caractère de « village perché » de Pailhès enjoint au futur développement urbain à une intégration paysagère soignée.</p>	<p>Conserver et renforcer les éléments naturels fondant les limites urbaines des franges est et nord (talus paysagers, couvert végétal dense) garant d'une transition harmonieuse entre le bâti et l'agricole. Privilégier le développement urbain sur les versants ouest et sud en façonnant une nouvelle frange urbaine claire et intégrée.</p>
	<p>Même en l'absence de sites classés ou inscrits, Pailhès recèle d'atouts patrimoniaux remarquables tels que l'ancien Château féodal, les édifices religieux et les éléments de bâti vernaculaire.</p>	<p>Préserver les bâtiments emblématiques et historiques de la commune. Valoriser le patrimoine communal, édifices remarquables et croix.</p>
Paysage	<p>Pailhès s'intègre dans un cadre paysager remarquable composé de plaines viticoles vallonnées, de fonds de vallées boisées et de ripisylves de quelques cours d'eau reconstitués au gré du délaissement de certaines terres agricoles.</p>	<p>Préserver les espaces agricoles ouverts et maintenir les espaces boisés ponctuels garants de la diversité et de la qualité paysagère.</p>
	<p>Le village de Pailhès constitue un village perché dont la silhouette doit être préservée en vertu des recommandations du SCoT du Biterrois.</p>	<p>Préserver et mettre en valeur la silhouette paysagère de Pailhès. Améliorer la qualité des aménagements et la qualification des entrées de ville de Pailhès.</p>
Agriculture	<p>Le nombre d'exploitations diminue continuellement dans la commune.</p>	<p>Soutenir le maintien et le développement des activités agricoles au risque de voir une nouvelle baisse du nombre d'exploitations et potentiellement des surfaces cultivées.</p>
	<p>La viticulture est la principale activité agricole de la commune et dispose d'atouts à son développement et la valorisation des productions via troisIGP.</p>	<p>Limiter autant que possible l'urbanisation des terres agricoles qui offrent une valeur ajoutée au produit final et sur les espaces de plus grandes valeurs agronomiques.</p>

1.7.3 La compatibilité avec les documents d'urbanisme

1.7.3.1 Généralités

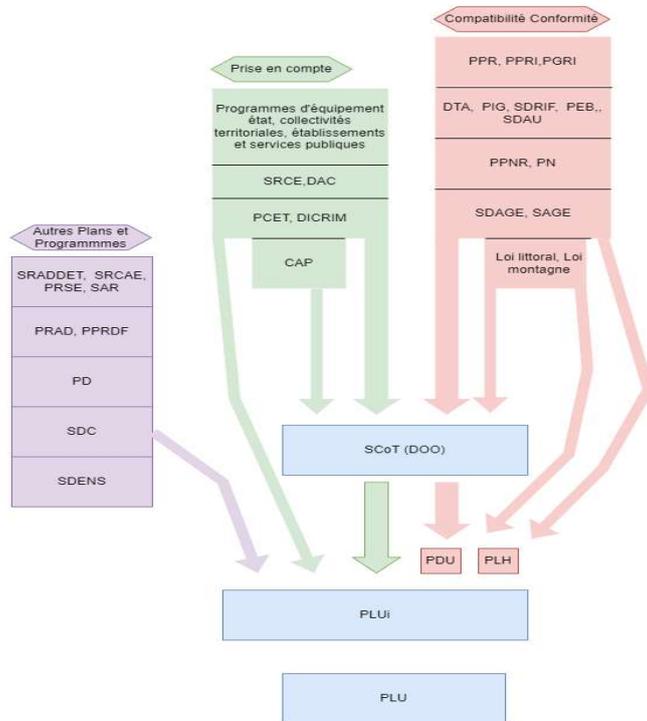
Pour un document donné :

être en conformité avec signifie se conformer aux règles établies par ce document

tenir compte de implique prendre en considération les préconisations de ce document

Le Plan Local d'Urbanisme doit être en conformité avec et prendre en compte d'autres plans et programmes

La hiérarchie des documents (non exhaustifs) avec lesquels SCoT, PLUi et PLU doivent être compatibles et tenir compte est exposé sur le schéma suivant :



AbréviationS	DocumentS
CAP	Charte Architecturale et Paysagère
DAC	Document d'Aménagement Commercial
DICRIM	Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs
DSBM	Document Stratégique de Bassin Maritime
DSF	Document Stratégique de Façade

DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
DTADD	Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat Air Énergie Territorial
PD	Plan Déchet
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PEB	Plan d'Exposition au Bruit aérodrome
PIG	Projet d'Interêt Général
PGRI	Plan de Gestion des Risques Inondation
PLH	Plan Local de l'Habitat
PN	Plan de Parc Naturel
PPNR	Plan de Parc Naturel Régional
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRDF	Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PRAD	Plan Régional de l'Agriculture Durable
PRSE	Plans Régionaux Santé Environnement
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAR	Schéma d'Aménagement Régional
SDA	Schéma Directeur d'Assainissement
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAU	Schéma Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme

1.7.3.2 SDAGE Rhône-Méditerranée

Le 18 mars 2022, le comité de bassin a adopté à l'unanimité le SDAGE 2022-2027 sur lequel le projet doit se conformer. Entré en vigueur le 4 avril 2022, il comporte les orientations suivantes :

- ✓ Assurer la sécurité d'approvisionnement en eau. Le SDAGE prévoit de développer les ressources en eau, de réduire les consommations d'eau et de mieux gérer les crises d'eau.
- ✓ Protéger les milieux aquatiques. Le SDAGE prévoit de réduire les pollutions, d'améliorer la qualité des eaux et de restaurer les milieux aquatiques.
- ✓ Développer la ressource en eau pour l'agriculture. Le SDAGE prévoit d'adapter l'agriculture aux changements climatiques, de réduire les besoins en eau de l'agriculture et de valoriser les eaux de pluie.
- ✓ Favoriser le développement économique et social. Le SDAGE prévoit de soutenir les activités économiques qui utilisent l'eau de manière durable, de développer les loisirs aquatiques et de préserver les sites naturels.

La compatibilité du PLU avec le SDAGE est expliquée dans le rapport de présentation aux pages 224 à 226.

1.7.3.3 PGRI Rhône-Méditerranée

Le 18 mars 2022, le comité de bassin Rhône-Méditerranée a adopté à l'unanimité le PGRI Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 sur lequel le projet doit se conforter.

Les principales évolutions apportées à chaque grand objectif sont les suivantes :

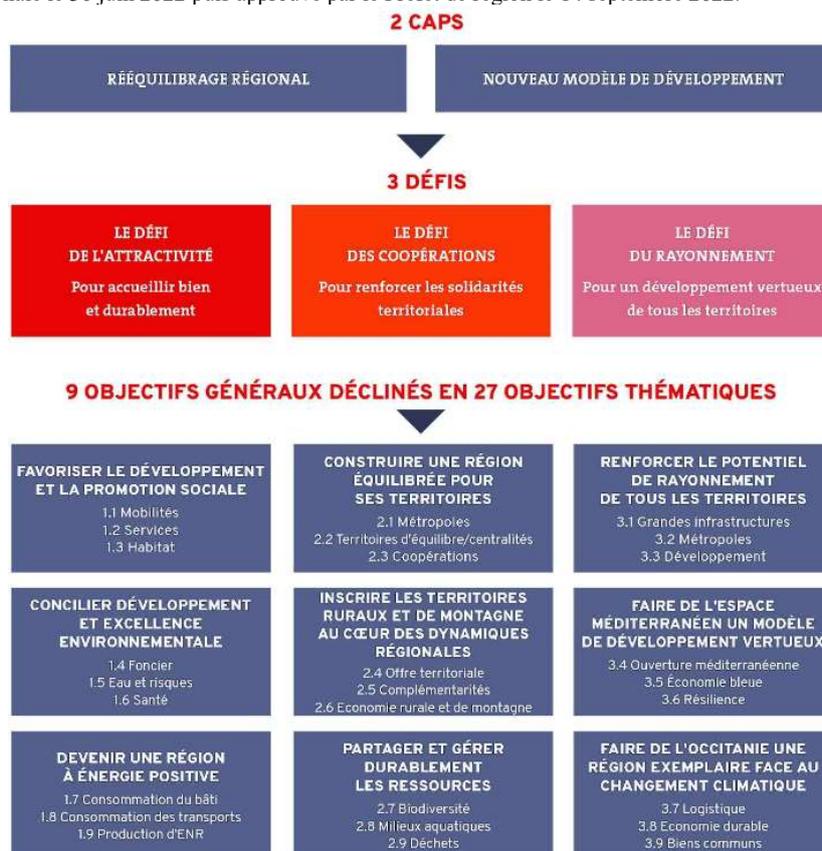
- GO1 : Renforcer les mesures de prévention des inondations en limitant l'urbanisation en zone inondable et en réduisant la vulnérabilité des enjeux déjà implantés, affirmer sur tous les territoires les principes fondamentaux de la prévention des inondations en tenant compte du décret PPRi du 5 juillet 2019
- GO2 : Développer les solutions fondées sur la nature alternatives aux ouvrages de protection pour lutter contre les inondations plus souples et résilientes face au changement climatique ; en mettant en avant l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF) comme outil pertinent pour la prévention des inondations, articulé avec les PAPI, et en incitant les collectivités gémapiennes à définir des stratégies foncières pour faciliter la reconquête de champs d'expansion des crues. Encourager les porteurs de PAPI à porter des études globales à l'échelle du bassin versant sur le ruissellement et à définir des actions spécifiques visant à réduire et à gérer les inondations par ruissellement.
- GO3 : Organiser la surveillance, la prévision et la transmission de l'information sur les crues et les submersions marines et passer de la prévision des crues à la prévision des inondations, pour tenir compte des évolutions récentes, notamment la structuration d'atlas de cartes de zones inondées potentielles (ZIP) et développer la culture du risque.
- GO4 : Intégrer les objectifs de la politique de gestion des risques d'inondation aux projets d'aménagement du territoire et associer les acteurs concernés le plus en amont possible et affirmer la nécessaire co-animation Etat / collectivités locales des SLGRI pour amplifier leur mise en œuvre opérationnelle.
- GO5 : Poursuivre le développement de la connaissance des phénomènes d'inondation et étudier les effets du changement climatique sur les aléas, particulièrement en zone de montagne et sur le littoral.



La compatibilité du PLU avec le PGRI est expliquée dans le rapport de présentation aux pages 227 et 228.

1.7.3.4 SRADDET Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Le SRADDET de la région Occitanie dénommé « Occitanie 2040 » a été adopté par l'Assemblée régionale le 30 juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022.



La compatibilité du PLU avec le SRADDET est expliquée dans le rapport de présentation aux pages 230 à 232.

1.7.3.5 SRC Schéma Régional des Carrières

Le SRC Occitanie est en cours d'élaboration. Le document supérieur est alors le SDC Schéma Départemental des Carrières de l'Hérault. Le SDC Hérault a été approuvé par arrêté préfectoral N° 2000-I- 1401907 le 22 mai 2000.

La compatibilité est assurée par l'absence de carrières sur la commune et l'interdiction d'en créer dans le projet de PLU.

1.7.3.6 SAGE

Le SAGE Orb-Libron a été validé par la Commission Locale de l'Eau en mars 2018. L'arrêté portant approbation du SAGE Orb-Libron a été signé le 05 juillet 2018
 Les enjeux du contrat de milieu

- Amélioration et préservation de la qualité des eaux
- Optimisation de la gestion quantitative de la ressource
- Fonctionnement morphoécologique des cours d'eau et patrimoine biologique
- Gestion du risque inondation

Un contrat de milieu (généralement contrat de rivière, mais également de lac, de baie ou de nappe) est un accord technique et financier entre partenaires concernés pour une gestion globale, concertée et durable à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Avec le SAGE, le contrat de milieu est un outil pertinent pour la mise en œuvre des SDAGE :::

Les enjeux et leurs déclinaisons en objectifs du SAGE figurent dans le document PAGD Plan d'Aménagement et de Gestion Durable Orb-Libron (<https://www.gesteau.fr/sites/default/files/orb-libron-PAGD-2016.pdf>). La compatibilité est détaillée dans le rapport de présentation page 234.

1.7.3.7 SCoT Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT n'est approuvé que depuis le 3 juillet 2023 après le projet arrêté. Il ne figure pas dans le dossier sous sa dernière version. Les avis des PPA n'en tiendraient pas compte si ce n'est que les nouvelles dispositions ont été intégrées dans le projet. Ce qui permettra, moyennant quelques réserves, d'avoir un PLU valide, puisque conforme au SCoT en cours.

Les réserves consisteront à supprimer du projet de PLU les éléments spécifiques de la version obsolète du SCoT. La levée de ces réserves est prévue, réalisable et ne modifie pas l'économie générale du projet de PLU de Pailhès.

Le DOO Document d'Orientation et des Objectifs s'articule autour des 4 choix fondateurs du PADD :

- un territoire vecteur d'images attractives
- un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation
- un territoire multimodal aux déplacements fluidifiés
- un territoire qui fait société

http://scot-biterrois.fr/wp-content/uploads/2023/07/253403455_doo_20230703.pdf

La compatibilité est explicitée dans le rapport de présentation pages 241 et 242.

1.7.3.8 PCAET Plan Climat Air Energie Territorial

L'Union européenne s'est engagée à réduire :

- De 20 % ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020
- De 40% d'ici 2030 par rapport à 1990, à travers l'adoption du Paquet Climat Energie.

La France s'est parallèlement engagée à :

■ A échéance 2030 :

- Réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre (GES)
- Réduire de 20% les consommations d'énergie finale
- Porter la part d'énergie renouvelable (ENR) à 32% des consommations du territoire
- Réduire fortement les émissions de polluants atmosphériques (document-cadre PREPA)

Le PCAET des Avant-Monts est en cours d'élaboration. Le projet va dans le sens des objectifs ci-dessus cf rapport de présentation page 240.

1.7.3.9 Autres

Les autres documents auxquels font référence les articles L. 131-1 et L. 131-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas repris ci-avant, soit ne s'appliquent pas au territoire communal de PAILHÈS (Loi Littoral ou Loi Montagne, charte des parcs nationaux ou des parcs naturels régionaux, dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes), soit n'ont pas encore été approuvés (schéma départemental d'accès à la ressource forestière, Plan Local d'Urbanisme intercommunal, PLH Les Avant-Monts, SRCE Occitanie).

La commune de PAILHÈS ne fait l'objet d'aucun périmètre de protection réglementaire de type Parc National, Réserve Naturelle, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve de chasse.....

1.8 La composition du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête publique sur un PLU est définie par le code de l'urbanisme Article L151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développements durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

1.8.1 Procédure

Pièce 0, 13 pages

Extrait de délibération du conseil de communauté 16 novembre 2020 (3p)

Extrait de délibération du conseil de communauté 17 décembre 2018 (3p)

Extrait de délibération du conseil de communauté 12 février 2018 (3p)

Délibération du conseil municipal de Pailhès 25 janvier 2017 (4p)

1.8.2 Rapport de présentation

Pièce 1, 372 pages

1.8.2.1 Rapport de présentation (241p)

A. Synthèse du diagnostic territorial

1. Le contexte actuel
2. Diagnostic socio-économique
3. Équipements et services
4. Les transports et les déplacements
5. Organisation urbaine et dynamiques
6. Analyse paysagère
7. Diagnostic agricole
8. Synthèse et principaux enjeux à retenir

B. État initial de l'environnement

1. Objectifs et contexte de l'étude
2. L'environnement physique
3. Biodiversité et milieux naturels
4. Les ressources naturelles et leur gestion
5. Pollutions et nuisances
6. Risques naturels et technologiques
7. Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux
8. Bibliographie
9. Annexes

C. Incidences du plan sur l'environnement et mesures

1. Synthèse des changements apportés par la révision générale au PLU
2. Incidences prévisibles du PLU sur la population et la santé humaine et mesures
3. Incidences prévisibles du PLU sur la biodiversité, l'agriculture et les paysages et mesures
4. Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat
5. Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage
6. Indicateurs de suivi

D. Justification des choix retenus

1. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
2. Analyse paysagère du choix du secteur des Taillades pour le développement urbain
3. Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations applicables par zone
4. Exposé des motifs de mise en place de réservations
5. La nécessité des dispositions du règlement au regard du PADD
6. Justifications des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation
7. Justification de la complémentarité des OAP avec le règlement
8. Le PLU au regard des documents supérieurs

1.8.2.2 Annexe Diagnostic territorial (131p)

1. Le contexte actuel

- 1.1 Situation et caractéristiques générales de commune
- 1.2 Contexte intercommunal et supra-communal
- 1.3 Les servitudes d'utilité publique

2. Diagnostic socio-économique

- 2.1 Structure et évolution démographique
- 2.2 Caractéristiques des ménages
- 2.3 Le parc de logements
- 2.4 L'économie sur le territoire

3. Équipements et services

- 3.1 Les équipements administratifs et scolaires
- 3.2 Les équipements culturels, culturels, sportifs et la vie locale
- 3.3 Les espaces verts et les lieux publics
- 3.4 Les réseaux
- 3.5 Les autres équipements publics
- 3.6 La gestion des déchets

4. Les transports et les déplacements

- 4.1 La hiérarchisation du réseau viaire et l'accès au territoire
- 4.2 Les modes de transport
- 4.3 Les déplacements domicile-travail
- 4.4 Les conditions de circulation
- 4.5 Les transports en commun
- 4.6 Les autres modes de déplacements alternatifs
- 4.7 L'inventaire des places de stationnement

5. Organisation urbaine et dynamiques

- 5.1 L'historique de la croissance urbaine et de la consommation
- 5.2 Organisation et fonctionnement urbain
- 5.3 Analyse de la morphologie et des typologies bâties
- 5.4 Limites et franges urbaines
- 5.5 Analyse des potentiels de densification et des capacités de mutation de l'ensemble des tissus bâtis
- 5.6 Analyse du patrimoine et des particularismes locaux

6. Analyse paysagère

- 6.1 Le grand paysage et ses perceptions
- 6.2 Évolution du paysage communal de 1950 à 2015
- 6.3 Le paysage à l'échelle communale

7. Diagnostic agricole

- Note méthodologique
- 7.1 Le poids économique de l'agriculture
 - 7.2 Le territoire agricole
 - 7.3 Le devenir des exploitations
 - 7.4 Synthèse

8. Synthèse et principaux enjeux à retenir

1.8.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce 2, 17 pages

A. RAPPELS

1. Rappel des dispositions Réglementaires
2. Rappel des objectifs du PADD

B. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Première orientation : Composer et solidifier la silhouette village

Deuxième orientation : Maintenir la qualité du cadre de vie, la nature en ville et former une ossature verte

Troisième orientation : Traiter les liaisons intervillages

Quatrième orientation : Créer un secteur tourné vers l'habitat durable

Cinquième orientation : La mixité sociale

Sixième orientation : Soutenir les équilibres agricoles et naturels

Septième orientation : Poursuivre la politique économique et commerciale menée par Les Avant-Monts

Huitième orientation : Poursuivre les politiques touristiques et loisirs menées par Les Avant-Monts

Neuvième orientation : S'inscrire dans le maillage haut-débit internet du Conseil Départemental de l'Hérault

Dixième orientation : Co-construire le Plan Climat Air Énergie Territorial des Avant-Monts

Les besoins en matière de logement, la lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace : les objectifs de croissance ou une consommation foncière divisée

1.8.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce 5, 28 pages

Préambule : rappel réglementaire (1p)

Conformément aux articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondent chacune à un projet d'aménagement détaillé dans l'espace et le temps, compatible avec le PADD.

1. Présentation des OAP (2p)

- 1.1 Rappel synthétique des objectifs de chaque secteur
- 1.2 Présentation du principe de compatibilité
- 1.3 Localisation des OAP

2. OAP n°1 : Les Taillades (6p)

- 2.1 Situation et présentation du site
- 2.2 Enjeux sur le secteur
- 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur

3. OAP n°2 : Cœur de village (4p)

- 3.1 Situation et présentation du site
- 3.2 Enjeux sur le secteur
- 3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur

4. OAP n°3 : Mobilités - déplacements (3p)

- 4.1 Voie verte de Thézan-lès-Béziers à Puimisson
- 4.2 Structurer le réseau cyclable du village
- 4.3 Renforcer le partage des espaces publics en cœur de village
- 4.4 Conforter les liaisons douces avec Saint-Geniès-de-Fontedit
- 4.5 Étudier les maillages supra communautaires
- 4.6 Mettre en valeur les itinéraires de loisirs

5. OAP n°4 : Parc de production d'énergie renouvelable (3p)

- 5.1 Situation et présentation du site
- 5.2 Enjeux sur le secteur
- 5.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur

6. OAP n°5 : Trame verte et bleue – continuité écologiques (3p)

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Pour chaque orientation d'aménagement et de programmation, le sommaire est :

- Localisation et caractéristiques du secteur
- Accès et desserte
- Cheminements doux
- Stationnement
- Gestion hydraulique
- Aménagements paysagers
- Programme et typologies bâties

1.8.5 Règlement

1.8.5.1 Règlement zonal

Pièce 3, 191 pages

TABLEAU DES SURFACES (1p)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U (46p)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU (21p)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE -AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 0-AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A (13p)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N (36p)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NEP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NPV

ANNEXES (60p)

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FACE AU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

ANNEXE 3 : EXTRAIT DU RDDECI

ANNEXE 4 : PALLETTE VÉGÉTALE DES HAIES ET AMÉNAGEMENTS DE VOIRIE

ANNEXE 5 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE CLIMATISEURS

1.8.5.2 Liste des emplacements réservés

Pièce 3, 1 pages

17 emplacements

1.8.5.3 Protections paysagères, patrimoniales et écologiques

Pièce 3, 15 pages

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une déclaration préalable «

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

1.8.5.4 Règlement graphique

Pièce 3, 2 plans

Plan de zonage général 1/4 000^{ème}

Plan de zonage-Le village 1/1 500^{ème}

1.8.6 Annexes

Pièce 4, 1 plan

1.8.6.1 Notice Annexe sanitaire

Pièce 4, 20 pages

1. Alimentation en eau potable

- 1.1 Contexte - Préambule
- 1.2 Ressource
- 1.3 Alimentation et rendement du réseau
- 1.4 Bilan besoins/ressources
- 1.5 Qualité de l'eau
- 1.6 Un PLU en faveur de la limitation des besoins en eau
- 1.7 Conclusion

2. Assainissement des eaux usées

- 2.1 Assainissement collectif
- 2.2 Assainissement non collectif
- 2.3 Zonage d'assainissement

3. Sécurité incendie

- 3.1 Défense incendie en zones urbaines

4. Assainissement pluvial

- 4.1 Contexte hydraulique
- 4.2 Les dispositions du PLU pour garantir une bonne gestion du pluvial

5. Collecte et traitement des déchets

6. Le réseau électrique

7. Les télécommunications

8. Le réseau gaz

1.8.6.2 Servitudes d'Utilité Publique

Pièce de Projet Urbain Partenarial

Pièce 4, 23 pages

Extrait de délibération du conseil communautaire du 7 mars 2022

Plan du Périmètre de Projet Urbain Partenarial : AU1

Extrait de délibération du conseil communautaire du 29 mars 2021

Plan du Périmètre de Projet Urbain Partenarial : IAU3 IIAU4

Convention de Projet Urbain Partenarial

1.8.6.3 Risque d'exposition au plomb

Pièce 4, 2 pages

Arrêté préfectoral

1.8.6.4 Zones de Présomption de Prescription Archéologique

Pièce 4, 4 pages, 1 plan

Arrêté préfectoral

1.8.6.5 Potentiel d'exposition au radon

Pièce 4, 10 pages

1.8.6.6 Obligations Légales de Débroussaillage

Pièce 4, 8 pages, 1 plan

Arrêté préfectoral

Textes et liste des parcelles en OLD permanent

1.9 Le maître d'ouvrage

La loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) retient le principe de spécialisation des compétences. **La Communauté de communes a instauré un service d'instruction mutualisé afin d'assurer la gestion**

La loi ALUR du 24 mars 2014 a rendu obligatoire le transfert de la compétence Plan Local PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes, sauf opposition de 25 % des conseils municipaux, représentant au moins 20 % de la population.

Le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment les articles L.5211- 17 et L.5214-16, qui organise les modifications statutaires d'un EPCI et notamment le transfert de compétences ;

La délibération du Conseil communautaire en date du 18/09/2017 approuvant le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à compter du 1/01/2018 ;

L'arrêté préfectoral n°2017-1-1467, du 28/12/2017, portant modification des compétences de la communauté de communes « Les Avant-Monts»;

L'article L.153-9 du Code de l'Urbanisme qui précise que la communauté de communes nouvellement compétente peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou d'un transfert de cette compétence. Lorsque la procédure a été engagée par une commune, l'accord de celle-ci est requis. La communauté de communes se retrouve également substituée de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, de la modification de son périmètre ou du transfert de compétence.

L'accord de la mairie de Pailhès

Le maître d'ouvrage de cette enquête publique est donc la communauté de commune Les Avant-Monts

2 L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.1 L'organisation de l'enquête

Par décision du 23 mars 2023, Madame la magistrate-déléguée du Tribunal administratif de Montpellier a désigné M. Bruno Méallonier ingénieur retraité comme commissaire enquêteur de l'enquête enregistrée sous le N° E23000034/34 (ANNEXE 4-.42)

Le commissaire enquêteur a joint par téléphone la mairie de Pailhès et Mme Rajaut responsable du projet à la communauté de communes Les Avant-Monts. Il a demandé à rencontrer les acteurs du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Pailhès. Mme Rajaut a transmis par courriel le 11 avril 2023 (ANNEXE 4-28) les documents suivants :

- Le dossier de révision générale du PLU de PAILHES arrêté
- Le bilan de concertation et arrêt du projet (délibération du Conseil Communautaire N° 221-2022)
- Les avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier (ANNEXE 4-36 à 40)
- La décision de la MRaE (ANNEXE 4-41)

et proposé des dates de réunion.

Le 19 avril 2023 à 15h29, un rendez-vous a été pris pour le 11 mai 2023 à 10h à la mairie de Pailhès pendant lequel M le Maire exposera les objectifs de la commune et le commissaire enquêteur le protocole légal de l'enquête publique.

A cette réunion préliminaire étaient présents :

- M Robert Souque, maire
- Mme Maya Rajaut, Responsable urbanisme, Les Avant-Monts
- Mme Charlotte Tronc, secrétaire de mairie
- M Pierre-Alain Garcia, deuxième adjoint
- M Yoan Escaffit, Urbaniste/Concepteur, Urban Projects
- M Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

M Escaffit propose les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (ANNEXE 4-33). Le commissaire enquêteur précise que le dossier ne doit pas être modifié. Ces réponses feront partie du mémoire en retour. Elles seront mises à disposition du public comme pièces complémentaires au dossier.

Monsieur le Maire, souhaite en finir au plus vite avec cette révision du PLU. En évitant la période des congés, juillet août, le commissaire enquêteur explique qu'il faut envisager d'ouvrir l'enquête publique en septembre. Une réunion le 12 juin 2023 fixera les dates et le contenu des documents (arrêté, avis, publications, à disposition du public, ...) qui seront préparés entre les avant Monts et le commissaire enquêteur.

Monsieur le Maire, conteste la réserve émise par la DDTM de sortir du zonage à urbaniser les zones 0AU1 et 0AU2.

Le PLUi est en cours d'élaboration.

L'objectif de la commune de Pailhès est la qualité du cadre de vie suivi de la mobilité

Le 30 mai 2023, Mme Rajaut envoie un brouillon de l'arrêté communautaire à finaliser le 12 juin (ANNEXE 4-24).

Le 12 juin 2023, sont réunies les mêmes personnes que le 11 mai 2023 et ont décidé que :

- l'enquête publique sera ouverte : du mardi 29 août 00h00 au vendredi 29 septembre à 12h
- le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Pailhès
 - ✓ samedi 09/09 de 9h à 12h

- ✓ mercredi 20/09 de 14h à 17h
- ✓ vendredi 29/09 de 9h à 12h
- publicité légale
 - ✓ l'avis d'ouverture d'enquête publique sera publié au moins quinze jours avant le 29 août et un rappel vers le 1 septembre dans deux journaux (le Midi Libre, l'Hérault Tribune)
 - ✓ cet avis sera affiché conformément à la charte graphique en mairie de Pailhès, place des Cévennes, croix blanche, route de st Genies, à la communauté de communes à Magalas
- publicité complémentaire
 - ✓ bulletin communal à paraître seconde quinzaine d'août



- ✓ sites internet Pailhès et Les Avant-Monts
- ✓ panneau lumineux CCAM
- en cas d'empêchement majeur, un rendez-vous avec le commissaire enquêteur peut être pris auprès de la mairie de Pailhès
- il n'y aura pas de registre dématérialisé mais une adresse mail dédiée
- la visite des lieux est fixée au 24 août 2023. Le commissaire enquêteur paraphera les deux registres papiers (mairie de Pailhès, communauté de communes des Avant-Monts) et signera le dossier papier qui restera à la disposition du public en mairie de Pailhès.
- Une notice succincte moins de 10 pages est demandée à Urban Project pour faciliter la compréhension du projet par le public (ANNEXE 4-34).

Le 14 juin 2023, Mme Rajaut et le commissaire enquêteur ont par téléphone mis au point la rédaction de l'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête publique (ANNEXE 4-29).

Sur la demande du commissaire enquêteur, Mme Rajaut a transmis, le 10 juillet 2023 le tableau d'envoi du dossier et réception des avis par Personne Publique Associée (ANNEXE 4-30 et 4-3). De même, le 11 juillet 2023, elle a envoyé par courriel les brouillons d'arrêté communautaire Et le 11 août 2023, le commissaire enquêteur réceptionnait la notice succincte et les e et d'avis d'ouverture d'enquête publique (ANNEXE 4-31). attestations de publication (ANNEXE 4-32).

Le 24 août 2023, après la visite des lieux, le commissaire enquêteur a signé les deux registres et paraphé toutes les pages. Il a également signé les pièces du dossier. Avec M Schneider, un inventaire a été fait des documents du dossier et de ceux en complément mis à la disposition du public. Ces documents seront téléchargeables sur les sites internet de la commune de Pailhès et de la communauté de communes des Avant-Monts.

Le commissaire enquêteur a demandé de mettre le dossier et les pièces complémentaires D'ouvrir une boîte mail dédiée à l'enquête publique avec l'avertissement que les courriels envoyés avant le jour et heure de l'ouverture et après le jour et heure de la clôture de l'enquête publique ne seront pas pris en compte. Les dépositions, registre papier et courriel seront dupliquées sur le site de la mairie. Les courriels seront insérés dans le registre papier avec les courriers postaux. Cette procédure est sous control du commissaire enquêteur.

Le processus d'enquête publique est modifié tout en restant en conformité avec les lois et codes organisant l'enquête publique. Deux causes nécessitent cette modification :

L'approbation du SCoT du biterrois le 3 juillet 2023, c'est à dire entre l'organisation de l'enquête publique et son ouverture ;

La remise du « mémoire en réponse » des avis des Personnes Publiques Associées au commissaire enquêteur le 19 avril 2023 (ANNEXE 4-33).

Le commissaire enquêteur transmet le 17 septembre à Mme Rajaut représentant le maitre d'ouvrage, à M Souque Maire de Pailhès et à M Escaffit du cabinet Urban Project un document contenant les observations connues à ce jour (PPA et public) avec pour chacune la réponse du maitre d'ouvrage en avril aux PPA assortie de l'avis/remarque du commissaire enquêteur.

Le maitre d'ouvrage apportera les corrections éventuelles de ses réponses qu'il jugera de faire. Ce document rendu au commissaire enquêteur sera le mémoire en réponse officiel. Il sera complété évidemment des observations valides déposées ultérieurement.

Le 18 septembre 2023, le commissaire enquêteur a donc envoyé à la communauté de communes (MMme Rajaut), à la mairie de Pailhès (M Souque) et à Urban projects (M Escaffit) les fichiers d'analyse des observations et proposé une réunion en visio pour expliciter ces documents.

Il a conservé le découpage des avis des PPA fait par Urban Projects.

A savoir :

Une version de « mémoire avis des PPA » annoté des codifications des avis/réponse pour faire le lien avec le projet de « procès-verbal de synthèse »

Le projet de « procès-verbal de synthèse » avec les observations et leur code, la réponse du maitre d'ouvrage quand elle est connue à mettre à jour éventuellement, l'avis du commissaire enquêteur sur la question/réponse si possible sans influencer la réponse du maitre d'ouvrage.

Le plan du procès-verbal de synthèse : les observations sont regroupées par thème évitant la répétition des réponses du maitre d'ouvrage et préparant les arguments de l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de PLU.

Le fichier de saisie des données de l'enquête publique et d'élaboration des graphiques illustrant les caractéristiques de celle-ci

Le modèle de lettre de remise du procès-verbal de synthèse

La réunion a eu lieu le 26 septembre 2023.

2.2 La visite des lieux et les contacts pris par le commissaire enquêteur

2.2.1 Visites

Le 24 août 2023, le commissaire enquêteur a procédé à la visite des lieux sous la conduite de M Sébastien Schneider (Urban Projects) accompagnés de Mme Maya Rajaut (Les Avant-Monts) et Mrs Jean-Michel Avarguez (premier adjoint) et Pierre-Alain Garcia (deuxième adjoint). Il a demandé à ce qu'une affiche soit installée sur le lieudit 'les taillades'.

De ce lieu, en regardant en direction du cœur du village on voit le château pointer vers le ciel. On comprend le qualificatif de Pailhès de 'village perché'. A l'opposé, la vue s'étend sur la plaine de la vallée de l'Orb et les monts du Haut Languedoc et même paraît il les Pyrénées.

Cette situation et le programme prévu correspondent très bien à l'objectif principal 'qualité du cadre de vie'.

La visite s'est poursuivie et terminée par les zones OAU pour cause de canicule.

Cette visite a permis de situer les lieux les plus sensibles évoqués par les avis des Personnes Publiques Associées et susceptibles d'observations.

N'ayant pas fait le tour complet de la commune lors de la visite réglementaire, le 24 août 2023, le commissaire enquêteur ira sur les lieux en fonction des observations, profitant du déplacement pour les permanences.

2.2.2 Les contacts

2.2.2.1 Directions Régionales des Affaires Culturelles (DRAC)

Les 7 et 8 septembre 2023, le commissaire enquêteur a essayé de joindre ce service sans succès.



Le château et l'église ne sont pas classés

Renseignements pris : aucun monument n'est classé.

J'ai pu constater le patrimoine architectural de Pailhès :

la mairie est installée dans une aile restaurée du château

l'autre partie du château est en très mauvais état

l'église est attenante au château

lors de la visite des lieux, j'ai vu le calvaire.

2.2.2.2 département

Le commissaire enquêteur a joint le 25 septembre 2023 Mme Anne Gachon au 04 67 67 72 17 qui est en charge du dossier « PLU de Pailhès »

Deux sujets ont été abordés :

A) Emplacement Réserve n°5

La destination de cet emplacement réservé est absente du projet. Le département, maître d'ouvrage de la voirie, craint un aménagement qui rendrait accidentogène le carrefour D33-RD154.

B) Les zones 0AU

Il faut afficher clairement l'échéance du PLU

- 1) elle semble être 2031 mais les zones 0au sortent de ce cadre
- 2) c'est nécessaire pour le calcul du taux de consommation d'espace
- 3) pour savoir où on en est et le phasage de la consommation d'espace

le commissaire enquêteur fait remarquer que

- 1) toutes les opérations commencées dans le PLU ne se terminent pas avant l'échéance
- 2) le taux est une fonction du temps donc le phasage est important.

2.2.2.3 DDTM 28/9/2023

ddtm : arrache vigne -> friche -> va devenir constructible = contraire attendu

ce : traitement impossible en lisière urbaine (nouvel arrivant, règlement) -> abandon culture

ddtm : création frange

ddtm : utiliser les logements vacants, des terrains mis en urbanisation ne sont toujours pas construits

ddtm : sentiment de tricherie de la commune = cordon vert où piscine et terrain de jeu est une extension déguisée de l'urbain

ddtm : plu sur 10 ans

ce : où est ce écrit ?

ddtm : ah oui nul part, ça correspond au mandat de maire

ce : ça devient politique

ddtm : il est modifié par le nouveau maire (Souque)

ce : je ne crois pas qu'il soit nouveau. 2031 ce n'est pas 10 ans mais 7

ddtm : oui c'est donné par le dossier et ils mettent trop de temps à élaborer le projet

ce : c'est beaucoup de règlements

dtm : le plu est en cours

ce : oui et le scot vient d'être approuvé

ddtm : le plu doit être en conformisme (scot 1.8%) si 0au est accepté il faut diminuer la consommation d'espace des autres communes impossible

ce : on pourrait faire un tableau de consommation, année

2.2.2.4 Communauté de Communes Les Avant-Montst

Le commissaire enquêteur n'a pas contacté la communauté de commune puisqu'elle est le maître d'ouvrage. On peut même dire que ce contact a été permanent par Mme Rajaut très disponible.

2.3 Le calendrier de l'enquête

Conformément à l'arrêté communautaire du 11 juillet 2023, Monsieur le Président de la communauté de communes Les Avant-Monts a prescrit cette enquête publique, pour une durée de 32 jours consécutifs du 29 août 2023 0h00 au 29 septembre 2023 à 12h00. Le dossier est consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Pailhès du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 à l'exception des jours fériés

la communauté de communes Les Avant-Monts, siège de l'enquête publique :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h,

- à l'exception des jours fériés

et sur le site internet de la Communauté de Communes Les Avant-Monts : www.avant-monts.fr

Lien Urbanisme – Plans locaux d'urbanisme - Enquête Publique.

Chaque pièce du dossier peut y être téléchargé (ANNEXE 4-26).

Un poste informatique est mis à la disposition du public :

à la mairie de PAILHES

et à la Communauté de Communes Les Avant-Monts

aux horaires d'ouverture indiqués ci-dessus.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations et propositions du public peuvent être :

consignées sur le registre en Mairie de PAILHES aux mêmes heures

ou par correspondance adressée à M. le commissaire enquêteur PLU de PAILHES, Communauté de Communes Les Avant-Monts ZAE L'Audacieuse, 34480 MAGALAS,

ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : rgplupailhes@gmail.com

communiquées au commissaire enquêteur pendant les permanences à la mairie de Pailhès :

Le samedi 9 septembre 2023 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 20 septembre 2023 de 14h00 à 17h00

Le vendredi 29 septembre 2022 de 9h00 à 12h00

ou sur rendez-vous pour les personnes qui ne pourraient venir lors des permanences.

Ces dépositions sont consultables de la même façon que le dossier.

2.4 L'information du public

2.4.1 Par voie d'affiches

Un avis d'enquête publique précisant les modalités de son déroulement a été affiché 15 jours au moins avant l'ouverture de cette enquête, le 10 août 2023 (ANNEXE 4-9).

Cet avis a été affiché :

- au siège de l'enquête publique, la Communauté de Communes les Avant-Monts (Magalas)

et sur quatre emplacements disséminés sur la commune à savoir

- Mairie de Pailhès
- Place des Cévennes
- Route de St Genies,
- Chemin de la Croix Blanche

Il sera mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes Les Avant-Monts

(<http://www.avant-monts.fr>) et sur celui de la Mairie (<http://www.mairie-pailhes.com/>) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Ces affiches sont visibles et lisibles depuis les voies publiques et elles sont conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

Le commissaire enquêteur s'est assuré de la présence des affiches d'avis d'enquête sur tous les lieux indiqués ci-dessus à l'exception de Magalas, les 24 août et 9 septembre 2023.

Il a demandé qu'une affiche soit installée sur le lieu Les Taillades

Le certificat d'affichage est signé du maire de Pailhès le 9 octobre 2023 attestant l'affichage de l'avis d'enquête conformément aux articles L.123-1 et suivants u code de l'environnement (ANNEXE 4-9).

Cet affichage est resté du 10 août 2023 au 29 septembre 2023 inclus donc 15 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête sur les sites prévus.

2.4.2 -Par voie de presse

L'enquête a fait l'objet d'une publication sous la rubrique des annonces légales 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête dans :

Le Midi Libre du 31 juillet 2023 réf LDDM368853 N° 160045 (ANNEXE 4-12)

Hérault Tribune du 1 août 2023 référence annonce HTS744 (ANNEXE 4-11)

et dans les 8 premiers jours de l'enquête :

le Midi Libre du 31 août 2023 page des ANNONCES LEGALES (ANNEXE 4-10) ;

Hérault Tribune du 31 août 2023 référence annonce HTS745 (ANNEXES 4-13 et 4-18).

2.4.3 Par d'autres moyens

L'enquête publique a été signalée sur le site internet de la communauté de communes les Avant-Monts avant le début de l'enquête, constaté par le commissaire enquêteur le 23 août 2023 (ANNEXE 4-15) et le 30 août 2023 (ANNEXE 4-25) et. (ANNEXE 4-26).

Elle a été annoncée sur le site internet de la commune de Pailhès le 23 août 2023 (ANNEXE 4-16).

L'accès au dossier téléchargeable est le site officiel de la communauté de communes Les Avant-Monts <https://www.pailhès.net/infos-utiles/plu/> (ANNEXE 4-15)

Elle a été publiée dans le bulletin Brin de Paille flash (trimestriel) numéro septembre 2023 (ANNEXE 4-14).

Elle a fait l'objet d'un article du Midi Libre le 30 août 2023 (ANNEXE 4-17).

2.4.4 Demandes de rendez-vous

Aucun rendez-vous n'a été pris.

2.5 Conditions de réception du public

La grande salle du conseil municipal a été réservée à l'accueil du public. Deux fenêtres assurent un bon éclairage et une ventilation sanitaire. La grande table permet la consultation des plans et la distanciation des personnes.

Le commissaire enquêteur tient à remercier M Souque maire, Mme Rajaut et Mme Tronc pour avoir répondu avec diligence et efficacité à ses demandes qui ont parfois réclamé un important travail d'extraction de documents et de mise en forme en complétant le dossier pour une excellente information du public, assurer le parfait déroulement de l'enquête et l'accueil du public.

Le commissaire enquêteur remercie également M Escaffit pour sa disponibilité à satisfaire aux besoins du commissaire enquêteur pour élaborer les documents du protocole de l'enquête publique.

2.6 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a été faite le 29 septembre 2023 à 12h00 heures par le commissaire enquêteur après la fin de la permanence prévue à 12h00 heure à la fermeture de la mairie et le départ de la dernière personne.

A 12h00 le commissaire enquêteur a signé le registre.

Le 6 octobre 2023 à 10h11, le commissaire enquêteur a transmis par courriel à Mme Rajaut, copies à Mrs Souque Maire de Pailhès et Escaffit (ANNEXE 4-19).

- la lettre de remise du procès-verbal de synthèse à l'attention du président de la communauté de communes les Avant-Monts (ANNEXE 4-21)
- le procès-verbal de synthèse (ANNEXE 4-20), rapportant les observations émises durant l'enquête.

Le 19 octobre 2023 à 10h20 Mme Rajaut a transmis au commissaire enquêteur par courriel (ANNEXE 4-22) le mémoire en réponse (ANNEXE 4-23)

N'ayant pu joindre Urban Projects pour cause vacances et absence maladie avant le 6 novembre, le commissaire enquêteur a envoyé un brouillon des conclusions pour s'assurer que les réserves peuvent être levées comme il avait été convenu en juin.

Le 19 novembre 2023 le commissaire enquêteur a envoyé par courriel le présent rapport, ses annexes et ses conclusions pour le rendez-vous du lundi 20 novembre 2023 à 14h30 en visio conférence organisée par Urban Projects. Il y commentera son rapport d'enquête publique et ses conclusions motivées.

2.7 Incidents

Il n'y a pas eu d'incident durant cette enquête si ce n'est des problèmes d'accès internet et de téléphone du commissaire enquêteur dans la semaine du 6 au 16 novembre 2023 (installation de la fibre optique).

3 L'analyse des observations

3.1 Statistiques

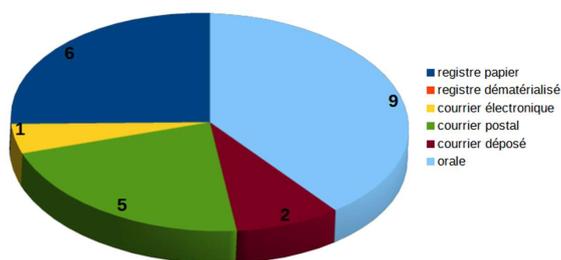
3.1.1 Où et comment sont parvenues les dépositions : lieu, media

	nb personnes	dépositions
Totaux	28	23
		dont
Les Avant-Monts	6	5
Pailhès	22	18

6	registre papier
0	registre dématérialisé
1	courrier électronique
5	courrier postal
2	courrier déposé
9	orale

Le nombre de dépositions est inférieur à la somme des dépositions par media car une déposition peut être orale et écrite par exemple lors d'une permanence.

Nombre de dépositions par media



3.1.2 D'où viennent les dépositions : émetteurs,

PPA	12	dossiers envoyés
	5	avis reçus
	0	observations
public	23	personnes
	18	dépositions
	1	dont dématérialisées
	15	observations
ce	0	observations

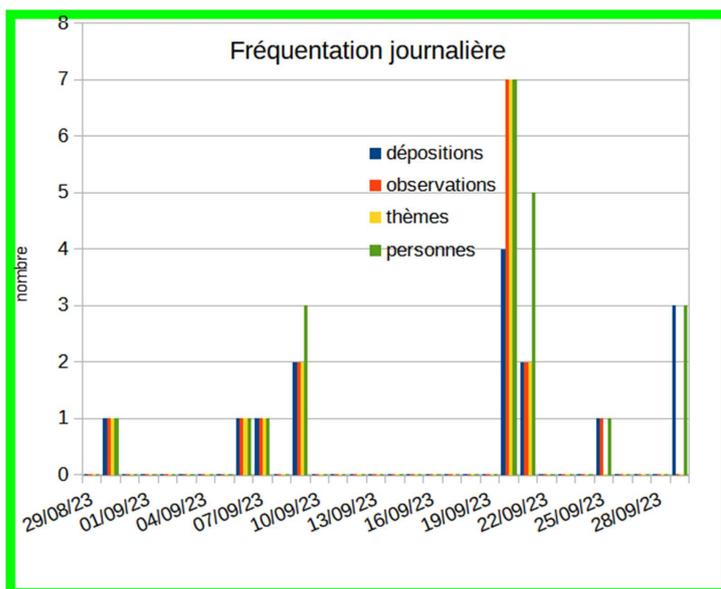
3.1.3 Rencontre commissaire enquêteur : permanences, rendez-vous

permanence	13	nb personnes
	9	dépositions
	0	dont dématérialisées
rdv	0	nb personnes
	0	dépositions
	0	dont dématérialisées

Lors des permanences et des rendez-vous il y a toujours au minimum une déposition orale.

3.1.4 Fréquentation

1

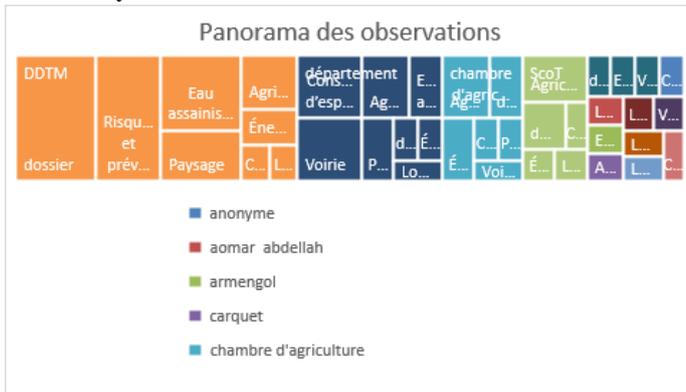


Cette configuration est classique.

3.1.5 +Remarques

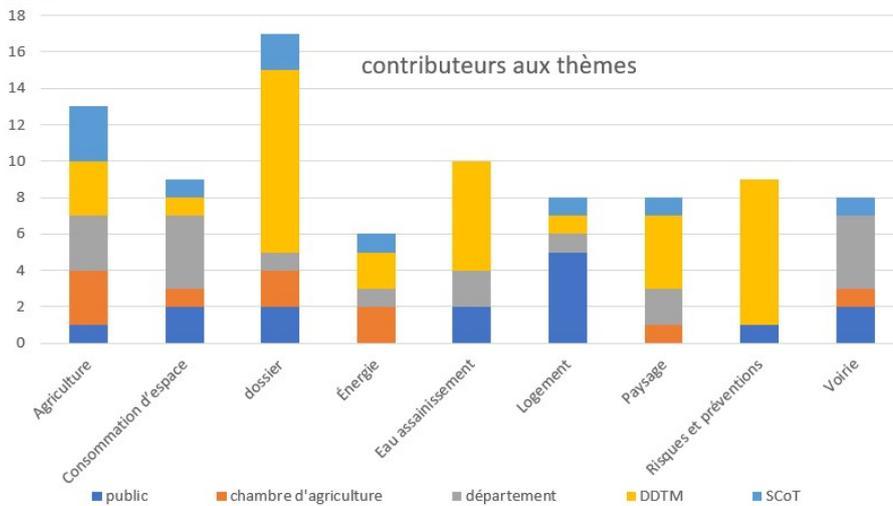
Une faible participation et un taux élevé de personnes s'adressant au commissaire enquêteur.

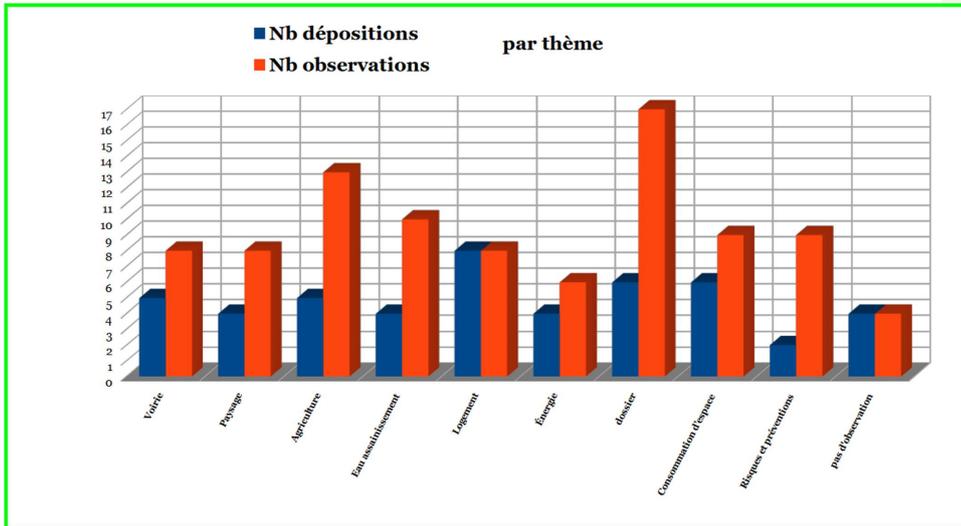
3.2 Analyse des observations



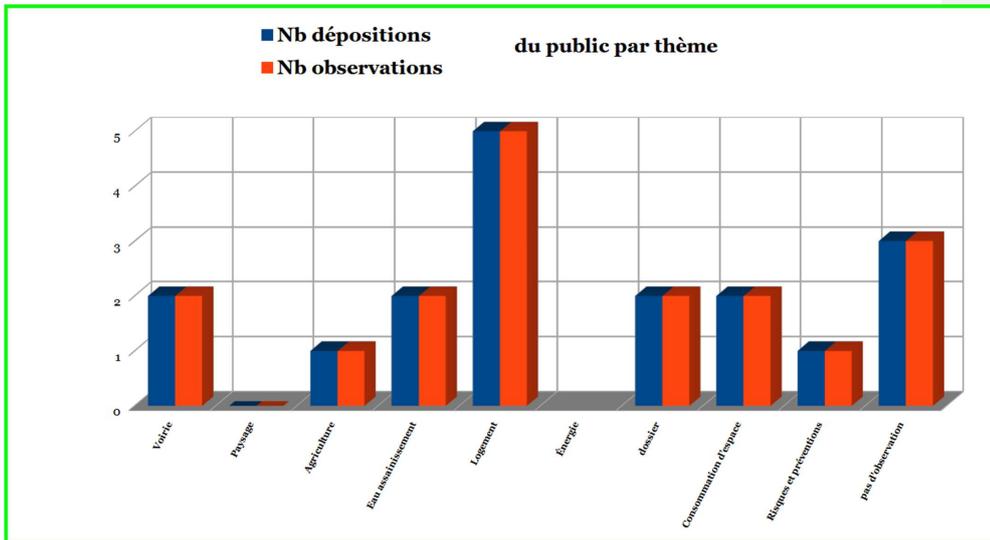
3.2.1 Analyse par thèmes

Les observations portent principalement sur la rédaction du PLU. Les PPA influent fortement ce thème.





Si on enlève les PPA pour n'analyser que les observations du public, les préoccupations sont les logements c'est-à-dire la possibilité de construire.

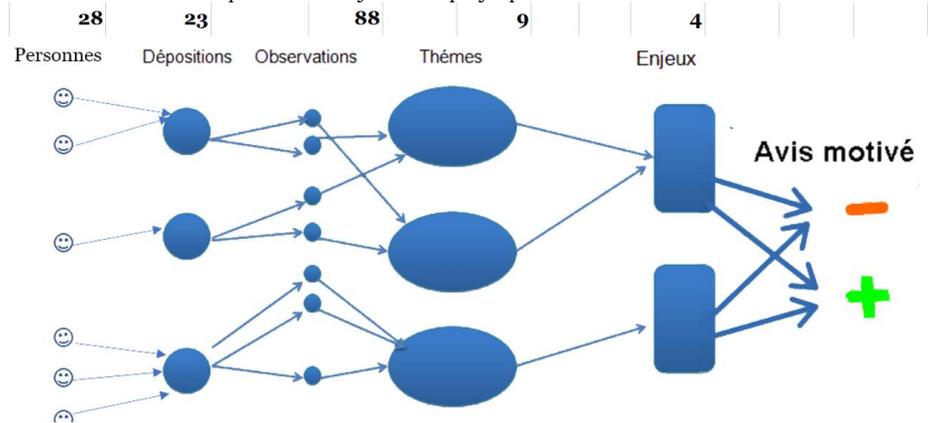


3.2.2 Méthode d'analyse des dépositions

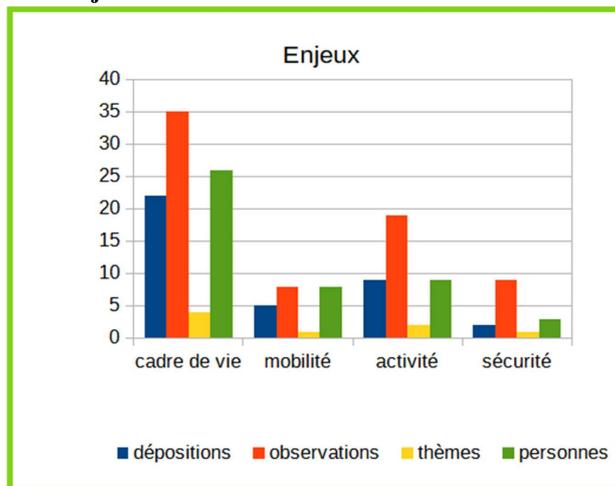
Elle conduit des dépositions aux enjeux ; lesquels motivent l'avis dans les conclusions.

La première étape est le découpage de chaque déposition en observations élémentaires. Ces observations font apparaître des thèmes dans lesquels elles sont regroupées dans une deuxième étape. Enfin troisième étape ; la consolidation des thèmes en enjeux : on passe des faits concrets aux stratégies abstraites.

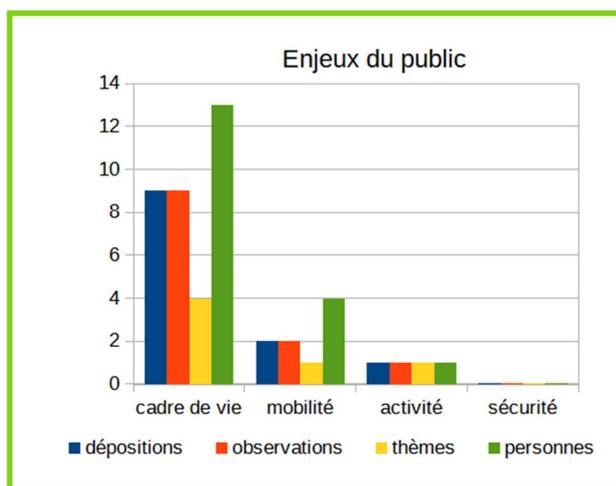
Une variante consiste à prendre les objectifs du projet pour thèmes.



3.2.3 Analyse des enjeux



Le cadre de vie est l'enjeu majeur de ce projet.



Et le public ne dément pas. Mais il est très controversé car s'il est apprécié et recherché, il est aussi consommateur d'espace naturel ou agricole.

3.2.4 Synthèse

Les réserves exprimées par les Personnes Publiques Associées sont principalement et majoritairement la consommation d'espace. Ce contrôle est important et d'actualité ce qui justifie les observations à ce sujet. Mais il apparaît que l'affichage de cette consommation d'espace soit plus important que le bon sens et la réalité.

On assiste, à la lecture de ces avis, à un exercice subtil pour trouver la formule qui donnera le taux de consommation d'espace le plus petit en jouant sur le zonage de telle ou telle parcelle ou sur l'horizon de la prévision. Exemple : dans un contexte de croissance démographique, réduire la date de la limite de prévision diminue mécaniquement la consommation d'espace. C'est un artifice de calcul pour un affichage politiquement correct et obtenir une décision favorable au projet.

3.3 Relevé des observations par thème

Tableau récapitulatif des thèmes abordés par déposant.

Référence	Nom du dépositaire	1 Avis	2 Voie	3 Paysage	4 Agriculture	5 Eau assainis.	6 Logement	7 Energie	8 Autre
ca	chambre d'agriculture								
ddtm	DDTM								
héraul	département								
inao	INAO								
scot	ScoT								
f1	anonyme								
f2	anonyme								
f3	anonyme								
rp1	galibert claude								
rp2	marco antoine								
rp3	limousy villebrun								
ro1	viala								
ro2	carquet								
ro3	laboucarie mle coulombes								
f4	taix								
f5	ricard paul claude, hervé, jean Noël,bernard								
f6	aomar abdellah								
rp4	anonyme								
rp5	Ricard paul claude								
ro4	armengol								

Dans les paragraphes suivants ne figurent que des extraits des dépositions faites (paragraphes numérotés à 4 chiffres). Chaque extrait correspond à une observation. Ces observations sont regroupées par thèmes (paragraphes numérotés à 3 chiffres). La déposition intégrale est consultable avec le dossier.

3.3.1 Voirie

3.3.1.1 Observation dp1 de département du 07/02/23

R 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.

Réponse du MO :

Ces réservations seront supprimées.

Avis du CE :

Favorable

3.3.1.2 Observation dp2 de département du 07/02/23

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 « chaudioux », 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.

Réponse du MO :

Les projets de mobilités douces ressortent du Schéma Directeur Cyclable des Avant-Monts auquel le département a été régulièrement consulté pour son élaboration.

Avis du CE :

Le PLU est un outil de prévision. S'il ne porte que les réalisations, il ne joue plus son rôle. C'est beaucoup d'efforts et d'argent dépensé pour rien et les objectifs de la commune restent masqués (pas trop démocratique). Cela ne veut pas dire pour autant que tous les projets seront réalisés.

Favorable à leur inscription

3.3.1.3 Observation dp3 de département du 07/02/23

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 ».

Réponse du MO :

Le projet d'urbanisation du secteur « Les Taillades » ne prévoit pas de nouvelles connexions sur la RD33

Avis du CE :

Aucune indication sur la sécurité de l'accès ni de l'incidence de l'augmentation de trafic.

Favorable sous réserve d'arguments de sécurité

Réponse du MO :

L'urbanisation du secteur des Taillades va engendrer des flux routiers supplémentaires à travers le lotissement Lou Pastre qui longe les zones d'urbanisation future et la RD33. La mise en sécurité du carrefour entre le lotissement Lou Pastre et la RD33 a été opérée avec l'aménagement de ce nouveau quartier desservi par une voie partagée à sens unique. La desserte des Taillades se fera par la traversée de Lou Pastre par la voie actuelle suffisamment sécurisée.

La voie nouvelle des Taillades sera à double sens de circulation pour limiter la traversée de Lou Pastre et favoriser l'accessibilité à la zone par le chemin de Lignan-sur-Orb à l'est qui sera requalifié et élargi pour admettre les nouveaux flux de véhicules.

L'embranchement entre le chemin de Lignan-sur-Orb et la RD33 sera mis en sécurité, l'OAP peut être complétée en ce sens afin de garantir l'effectivité des travaux de mise en sécurité.

Avis du CE :

Favorable aux d'arguments de sécurité

3.3.1.4 Observation dp4 de département du 07/02/23

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.

Réponse du MO :

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

Avis du CE :

Cette proposition pourrait être traitée sous forme de Business Plan pour éviter une augmentation des dépenses publiques.

3.3.1.5 Observation sc4 de SCoT du 17/01/23

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 passage du projet d'aménagement communale. Il en aurait été autrement, ce secteur n'aurait pas dû être prioritaire.

Réponse du MO :

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.

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. Les zones 0AU étant supprimées, il n'est plus question de priorisation entre la zone 0AU1 et 0AU2.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.1.6 Observation ca10 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Enfin, s'il est louable de vouloir créer des espaces de respiration au sein du tissu urbain, je m'interroge sur la faisabilité du projet du parcours sportif classé en Zone Nep puisqu'il est situé sur du foncier privé et n'a pas été identifié comme emplacement réservé.

Réponse du MO :

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.

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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.1.7 Observation pp8 de limouisy villebrun du 20/09/23

Ecrit

Nous n'approuvons pas la récurrence des observations négatives sur l'entrée est du village, destinées à justifier son aménagement ultérieur sans plus d'explication dans le rapport et le règlement « aménagement de l'entrée de ville est au carrefour de la RD33 et RD154
Comme la DDTM34 ou la PPA du département, nous avons été interpellés par le besoin de consommation d'ENAF avec un classement de la parcelle C347 en « emplacement réservé pour voirie et ouvrages publics. La réponse faite à ces 2 organismes indique un projet non évoqué par ailleurs et même en contradiction avec l'OAP n°3 « ... en agglomération, le partage de la RD33 sera repéré avec une voie centrale banalisée de type chaudière ..., à savoir (réponse à la DDTM et PPA)

- l'élargissement de la RD 154
- le dévoiement du trafic de la RD33. Vers la RD154 et
- le paysagement de la parcelle C347

Or, dans l'établissement d'un PLU, l'intérêt de la collectivité doit primer sur les intérêts individuels et l'argent public doit être dépensé à bon escient. Par conséquent, quel est l'intérêt pour la collectivité de dévier la RD33 sur la RD154 et de paysager la parcelle C347 pour « traiter qualitativement l'entrée est » ?

Aucun, pire encore

A ce jour, le trafic vers Béziers et vers les villages alentours (Lieuranc/Puimisson et Corneilhan est scindé en 2 et ses nuisances aussi. Il ne le serait plus avec pour conséquence une concentration de nuisances sur la RD 154.

Actuellement, l'axe principal dans cette direction n'est pas la RD 154 (or la RD 33 dans sa direction est n'est pas évoquée en page 156 « traiter les liaisons intervillages » du rapport de présentation) La RD 154, à la sortie est de Pailhès, est déjà très large et un goulet d'étranglement à l'entrée de Corneilhan absolument non modifiable, ne justifie absolument pas l'élargissement de cette route étroite par ailleurs. Donc, pourquoi l'élargir encore sur un tronçon correspondant à la sortie de la commune de Pailhès

Ce projet entraînerait des coûts d'aménagement extrêmement lourds, supplémentaires pour la commune (préemption du terrain C347 + aménagement des routes, des abords ...)

Pailhès n'est pas concerné par des prescriptions relatives à la mise en valeur des entrées de ville (précision faite page 36 du rapport de présentation) et l'entrée à l'est est tout à fait agréable en l'espèce contrairement à ce qui est indiqué en page 207 et autre part dans le rapport. La parcelle C347 en l'état est en cohérence avec la plaine agricole aux alentours.

Donc quelle est la nécessité de paysager la parcelle C 347 (tout ou partie) par des plantations arborées avec pourquoi pour conséquence des coûts d'entretien à très long terme pour la commune. Enfin d'autres projets ou d'autres entrées, zones, devraient être largement prioritaires et pourraient bénéficier d'une de mes impôts fonciers en constante augmentation. D'ailleurs, les propriétaires de Pailhès veulent-ils voir leurs impôts augmenter pour financer ce genre de projet ?

orale

La page 11 du mémoire en réponse au Personnes Publiques Associées fait état d'une réserve n° 5. Aucune information dans le projet de PLU du pourquoi de cette réserve (page 207 rapport présentation)

Réponse du MO :

Comme précisé au département de l'Hérault et à la DDTM de l'Hérault, le projet sera limité en consommation d'espace pour les seuls aménagements de voirie, le restant de la parcelle fera l'objet d'une mise en valeur paysagère. Ces traitements paysagers sont en parfaite cohérence avec le SCoT du Biterrois, en particulier l'objectif A4.1. L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux sécheresses limitera durablement les coûts d'entretien et de gestion de ces espaces qui participeront à ancrer davantage le village dans une étroite végétale de grande qualité.

Le dévoiement de la RD33 sur la RD154 permettra de renforcer la mise en sécurité des usagers de la route à leur intersection, y compris les usagers des mobilités douces. Les nuisances sonores ne seront pas modifiées de façon substantielle : s'il est vrai que davantage de véhicules longeront la propriété Limousy Villebrun, ceux-ci le feront à une allure réduite limitant à la fois les émissions sonores et de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, la plateforme de la RD154 le long de la parcelle C347 est actuellement d'environ 4,9 mètres. Cette largeur est insuffisante à la volonté de dévier la RD33 sur la RD154 afin de sécuriser l'intersection entre ces deux voies à l'entrée du village, en particulier pour le croisement des véhicules lourds tels que les bus régionaux LiO Transports qui desservent Pailhès. Ces élargissements ne remettent en rien en cause la volonté de développer des chaudières hors agglomération, notamment en direction de Corneilhan.

Pour sûr, la collectivité souhaite développer ce projet dans une optique d'amélioration des conditions de circulation, de mise en sécurité de usagers et de renforcement de la trame verte urbaine. Il s'agit bien d'un projet d'intérêt général et non de défense d'intérêts privés.

Par ailleurs, le projet n'ayant pas encore été étudié en concertation avec le département de l'Hérault, des ajustements pourront être fait. La collectivité s'engage à mener une concertation avec les Pailhessois et en particulier les riverains dès lors que des études plus approfondies auront été menées.

La commune recherchera également des partenaires techniques et financiers à la réalisation de ces aménagements afin de limiter le coût direct pour les Pailhessois et une répercussion sur les impôts, mais aussi ne pas grever le budget d'autres investissements nécessaires à la vie quotidienne de la population.

L'emplacement réservé n°5 figure à la pièce 3.2 du PLU. La page 207 du rapport de présentation présente les éléments de justifications de la protection paysagère des entrées de ville au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, un complément de justification pourra être apporté page 211 du rapport de présentation relative à la justification des emplacements réservés, notamment au regard des réponses ci-dessus et de celles formulées aux PPA.

Avis du CE :

La réponse du MO décrit bien ce projet trop succinct dans le dossier, laissant la place à interprétation.

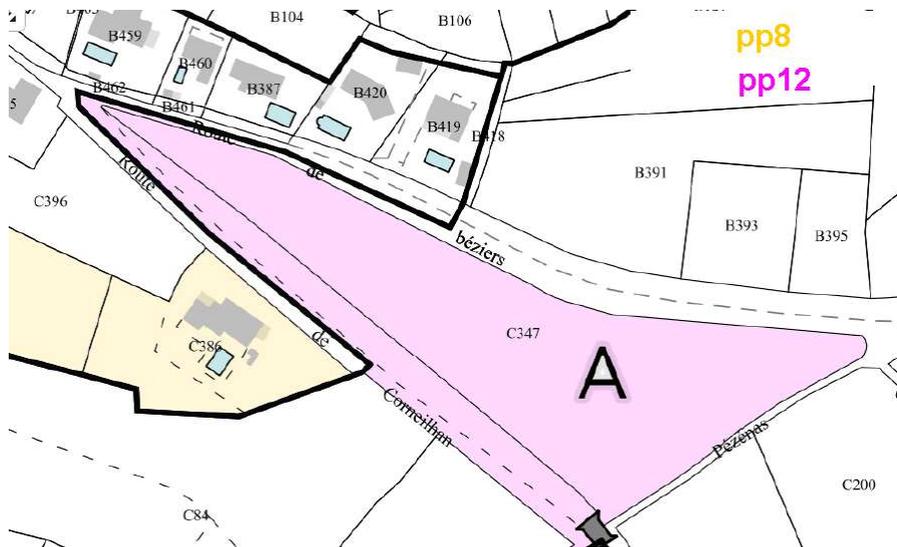
Favorable à la réponse du MO

3.3.1.8 Observation pp12 de laboucarie mlle coulombres du 20/09/23

Ecrite

orale

Propriétaires de la parcelle C 347 : pointe entre les deux routes, elles veulent connaître le pourquoi.



Réponse du MO :
Même réponse que 3.3.1.6
Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.2 Paysage

3.3.2.1 Observation dp5 de département du 07/02/23

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.

Réponse du MO :

La deuxième orientation du PADD consacre une partie relative à la trame verte et bleue en dehors des espaces urbanisés de Pailhès :

Conserver les poumons verts de la trame verte bleue

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.

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

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.2.2 Observation dp6 de département du 07/02/23

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

Réponse du MO :

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.

L'OAP TVB sera corrigée en conséquence pour être mise en cohérence

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

Voir dp14, sc10, dt30

Réponse du MO :

Le règlement de la zone N1 sera corrigé pour y interdire les logements et leurs annexes.

Avis du CE :

Je trouve excessif et inefficace de vouloir régler le problème de consommation d'eau par un règlement d'un zonage du PLU. De plus, l'avis de l'Agence Régionale de Santé ne figure pas au dossier.

Défavorable à la demande du département. L'observation dp14 du même PPA fait état de pertes de 25% dans le réseau d'eau. Quel est l'équivalent de ces pertes en nombre de piscines ? calcul sommaire : hypothèse piscine 50 m² consomme 100m³ par an (très sur estimé) perte = 2 rendement * (430 000m³/an captage * 0.25 pailhès) = 21 500m³ soit /100m³ = 215 piscines .page 82 du rapport de présentation

Réserve joindre l'avis de l'ARS au dossier

Voir Observation dp14 de département du 07/02/23

Observation sc10 de SCoT du 17/01/23

Observation dt30 de DDTM du 03/02/23

ANNEXE 4-5

3.3.2.3 Observation ca4 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Par ailleurs, vous faites le choix de soumettre certains espaces agricoles classés en zone A et principalement localisés au niveau des trois entrées du village, à l'article L151-19 du code de l'urbanisme en tant que « patrimoine paysager protégé ». Le règlement indique que « ces éléments boisés et les espaces libres (...) doivent être conservés ». En l'état, je ne sais pas comment interpréter le règlement pour les espaces agricoles, c'est pourquoi je vous demande de le préciser.

Si la construction agricole n'est pas interdite de fait mais soumise à un maintien d'espace de « pleine terre » pour maintenir le caractère planté de la parcelle, que

l'arrachage de vignes est possible avec ou sans replantation, je ne m'oppose pas à cette mesure.

Réponse du MO :

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.

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.

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).

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.2.4 Observation sc10 de SCoT du 17/01/23

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 coupures urbaines et les silhouette des quartiers 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.

Réponse du MO :

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.

Avis du CE :

Voir dp14, dt30, dp6

Réponse du MO :

Observation similaire à la 3.3.2.2

Le règlement de la zone N1 sera corrigé pour y interdire les logements et leurs annexes.

Avis du CE :

Voir Observation dp6 de département du 07/02/23

Observation dt30 de DDTM du 03/02/23

Observation dp14 de département du 07/02/23

3.3.2.5 Observation dt23 de DDTM du 03/02/23

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 pian 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.

Réponse du MO :

L'OAP sera élargie pour inclure la partie de zone UB à l'ouest et préciser le traitement paysager attendu.

Le sens des faitages 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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.2.6 Observation dt24 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.2.7 Observation dt25 de DDTM du 03/02/23

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 ».

Réponse du MO :

L'OAP trame verte et bleue sera complétée par la mesure transversale suivante :

Zones humides à préserver

Mesures : toute zone humide doit être préservée. Aucun travaux, y compris de terrassement, n'est autorisé dans les zones humides.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.2.8 Observation dt30 de DDTM du 03/02/23

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,

Réponse du MO :

Le règlement de la zone N1 sera modifié pour interdire les piscines et constructions annexes afin d'assurer le maintien de son caractère naturel.

Avis du CE :

Voir dp14, sc10, dp6

Réponse du MO :

Le règlement de la zone N1 sera corrigé pour y interdire les logements et leurs annexes.

Avis du CE inchangé:

Voir Observation dp6 de département du 07/02/23

Observation dp14 de département du 07/02/23

Observation sc10 de SCoT du 17/01/23

3.3.3 Agriculture

3.3.3.1 Observation dp7 de département du 07/02/23

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° 296, 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.

Réponse du MO :

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).

Avis du CE :

En fait, il ne s'agit que d'une partie de la parcelle C296. C'est curieux. Comment des autorisations ont pu être données ?

Cf § 1.1.5.8.obs pp14

Cette situation confirme ma recommandation de tracer le zonage sur les limites de parcelle. Ceci évite des litiges très fréquents. La justification de la limite de zone dans une parcelle est subjective voire tendancieuse.

Réponse du MO :

Le PLU n'a pas l'obligation de respecter les limites parcellaires pour la délimitation des zones. Le PLU doit néanmoins veiller à la cohérence des délimitations de zones qu'il définit. En l'espèce, le PLU en vigueur de Pailhès et le projet urbain qu'il défend ont pu démontrer une cohérence urbaine à ouvrir partiellement à l'urbanisation la parcelle C296 (zone 1AU3). Les permis accordés sont donc régulièrement autorisés, la révision du PLU acte alors cet état de fait quand bien même le projet urbain de Pailhès ait pu évoluer.

La zone 0-AU2 du projet de PLU révisé est actuellement classée IIAU5 et est « bloquée », son urbanisation conditionnée à une adaptation du PLU alors que la zone IAU3 est ouverte. Ainsi, il apparaît évident que la parcelle C296 ait pu être urbanisée avant la zone 0-AU2 (IIAU5).

Avis du CE :

Certes le zonage et le cadastre n'ont aucun lien juridique. Mais l'expérience montre qu'une limite de zone traversant une parcelle est toujours une source de polémique voir de conflit car le tracé est subjectif.

Reserve ajouter au dossier les documents :

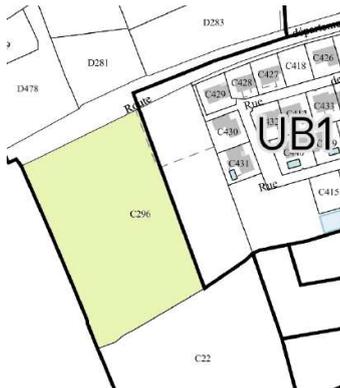
La délibération du conseil municipal ouvrant l'urbanisation du 27 juillet 2020 (ANNEXE 4-43)

Le permis d'aménager du 21 juillet 2021 (ANNEXE 4-44)

Le permis de construire du 24 août 2023 (ANNEXE 4-45)

NB : j'ai appris le 20/11/2023 ces informations et reçu le 22 les trois fichiers

Voir ANNEXE 4-5



3.3.3.2 Observation sc8 de SCoT du 17/01/23

Il semblerait que des parcelles soient passés directement de zone A ou N à UBI (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.

Réponse du MO :

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 UBI 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. La consommation d'espace sera réétudiée pour comptabiliser cette parcelle.

Avis du CE :

Voir ANNEXE 4-5

Favorable à la réponse du MO

3.3.3.3 Observation ca8 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Par ailleurs, puisque la parcelle 296 située en zone UBI en entrée de ville n'est pas intégrée à la délimitation du tissu urbain (page 165 du rapport de présentation), c'est qu'elle constitue alors une extension, dont sa surface doit être ajoutée aux 4,04 ha de consommation foncière.

Réponse du MO :

La carte page 165 du rapport de présentation sera corrigée.

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.

Les parcelles C6-7-304 auraient mérité d'être intégrée à l'OAP des Taillades.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du Mo pour la parcelle C296

Pourquoi les parcelles C6-7-304 auraient dû être dans l'OAP des TAILLADES ?

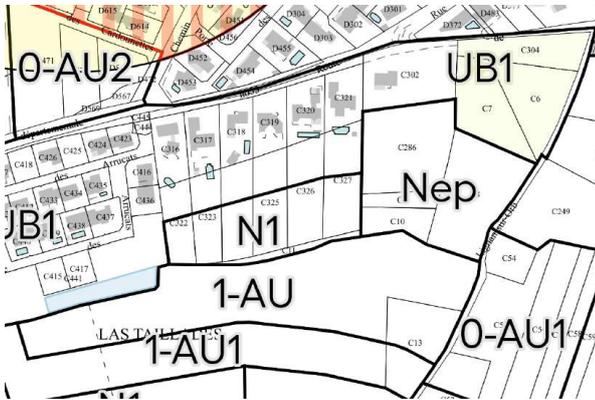
Réponse du MO :

Les parcelles C6-7-304 sont intégrées dans l'OAP à la demande du Conseil Départemental de l'Hérault (Cf. 3.3.3.4).

Avis du CE :

Concernant les parcelles C6, C7 et C304, ma question a été influencée par l'intitulé de l'OAP. La réponse du MO ne me satisfait pas. J'ai donc réétudié cette OAP en détail et son périmètre contient, entre autres les 3 parcelles en question. Il est cohérent. Il eut été judicieux de dénommer autrement cette OAP qui concerne un quartier de Pailhès nommé ? ou à nommer.

L'avis est favorable à l'intégration des parcelles dans l'OAP.



3.3.3.4 Observation dp8 de département du 07/02/23

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.

Réponse du MO :

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).

Seule la partie sud est intégrée dans l'OAP. La partie nord sera intégrée et aura donc vocation à accueillir des logements.

La représentation graphique modifiée de l'OAP est présentée en annexe du document

Avis du CE :

Favorable à la réponse du Mo

3.3.3.5 Observation ca9 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Au sein de la zone UB1, l'ensemble des parcelles n06, 7 et 304 identifiées comme une dent creuse sur la même carte que celle évoquée précédemment, aurait mérité d'être intégré à l'OAP de la Taillade au vu de sa superficie totale et de sa localisation.

Réponse du MO :

Ces parcelles seront intégrées dans l'OAP des Taillades, tout comme la parcelle C296. La représentation graphique modifiée de l'OAP est présentée en annexe du document.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du Mo

3.3.3.6 Observation dp13 de département du 07/02/23

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.

Réponse du MO :

Plus de clarté et de cohérence sera apportée sur la consommation d'espace.

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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.3.7 Observation dt3 de DDTM du 03/02/23

Réserve : les zones 0AU 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 PLUi.

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.

Réponse du MO :

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.

Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :

- 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 ;

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 :

- 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.

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.

Avis du CE :

Voir réponses identiques

Réponse du MO :

La suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Le code de l'urbanisme exige qu'une révision du PLU soit engagée dès lors qu'une zone à urbaniser bloquée de plus de 6 ans n'a pas été urbanisée ou fait l'objet d'une maîtrise foncière significative par la collectivité ou son concessionnaire. Le PLU de Pailhès sera raisonnablement approuvé fin 2023, ainsi les zones 0-AU1 et 0-AU2 devraient être ouvertes à l'urbanisation avant l'horizon fixé par le PADD.

En effet, le PADD fixe un horizon à 2031 pour le PLU et une urbanisation effective au-delà de 2031 pour les deux zones 0-AU1 et 0-AU2 qu'il est convenu de supprimer. Par conséquent l'ouverture à l'urbanisation des zones 0-AU1 et 0-AU2 aurait nécessité une révision du PLU si cela avait dû intervenir avant l'horizon 2031 pour préserver la D1:D46+D45

Avis du CE :

Voir

Observation dp9 de département du 07/02/23

Observation sc1 de SCoT du 17/01/23

Observation ca7 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Observation pp4 de galibert claude du 09/09/23

Observation pp14 de Ricard paul claude du 29/09/23

3.3.3.8 Observation ca5 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Enfin, certaines parcelles en friche ont été classées en zone N et auraient mérité d'être classées en zone A pour être en cohérence avec les espaces dont l'objectif est « d'ancrer et diversifier l'activité agricole » définis sur les cartes du PADD.

Réponse du MO :

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.

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. Parc photovoltaïque La Chambre d'Agriculture demande que soient annexées au PLU des justificatifs de la présence d'une ancienne décharge sur la zone

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.3.9 Observation sc6 de SCoT du 17/01/23

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 reconstitution des talus qui doit être synonyme de replantation d'espèces adaptées en amont ou concomitamment à l'aménagement du quartier.**

Réponse du MO :

Les emplacements réservés et les prescriptions dans les OAP vont en ce sens.

Avis du CE :

Favorable

3.3.3.10 Observation sc5 de SCoT du 17/01/23

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.

Réponse du MO :

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.

Avis du CE :

Cette observation amène une réponse surprenante.

Réserve : la densité à prendre en compte est celle qui ressort de SCoT approuvé le 3 juillet 2023 soit

Réponse du MO :

CAA Marseille PLU de Saint-Georges-d'Orques.

Le principe de compatibilité s'apprécie entre 30% et 50% des objectifs chiffrés du SCoT. Par conséquent, en prévoyant une densité de 18 logements/ha au lieu de 20 logements par hectare, le PLU de Pailhès est compatible avec le SCoT puisqu'il prévoit un écart de seulement 10% par rapport à l'objectif du SCoT.

Avis du CE :

Le MO respecte la règle de compatibilité et l'écart va dans le sens de l'enjeu du cadre de vie. L'avis est favorable.

3.3.3.11 Observation dt27 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

L'article 2 sera complété comme suit :

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

Avis du CE :

Le mécanisme me paraît un peu complexe.

Si j'ai bien compris, il est interdit de construire des « usines électriques » sous prétexte de bâtiments agricoles. C'est tout à fait acceptable puisqu'il y aurait un changement de destination caché.

Par contre, écrire que « 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 justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité

d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole. (Règlement article 6 page 86 alinéa 2 couverture) autrement dit l'exploitation agricole ne doit pas produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme n'est pas acceptable dans un monde où c'est une ressource « rare ».

Ce paragraphe ne tient pas compte de la production d'énergie, le cas échéant, par la biomasse (et je n'oublie pas les éoliennes). Cet excédent éventuel apporte un revenu annexe à une profession souvent mal rémunérée (on a bien créé dans ce sens les chambres d'hôte). Bien entendu, cela reste dans le respect de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

Réserve La rédaction de l'extrait cité doit être corrigé.

Voir

Observation dt28 de DDTM du 03/02/23

Observation ca2 de chambre d'agriculture du 31/01/23

3.3.3.12 Observation dt28 de DDTM du 03/02/23

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 photovoltaïques 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.

Réponse du MO :

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.

La volonté initiale n'est pas de permettre la création de parcs photovoltaïques sur l'ensemble du territoire.

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 :

Ancienne rédaction :

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.

Nouvelle rédaction :

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 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.

Avis du CE :

Cette observation et la dt27 montrent bien la difficulté de préserver la Nature et de réaliser des équipements d'intérêt général par une entreprise privée ou une administration publique.

La nouvelle rédaction est plus précise mais peut s'avérer trop contraignante. L'avenir le dira (antécédent le zonage Ap)

Je n'ai pas d'avis

Voir

Observation dt27 de DDTM du 03/02/23

Observation ca2 de chambre d'agriculture du 31/01/23

3.3.3.13 Observation pp11 de carquet du 20/09/23

orale

Projets pour le centre équestre

Réponse du MO :

La commune souhaite des précisions sur l'observation orale relative à un projet de centre équestre.

Avis du CE :

M Carquet est venu à ma demande. L'activité viticole très majoritaire a ses vigneron, des associations, ses réseaux. Elle a les possibilités d'exprimer ses accords et ses désaccords. Je note n'avoir reçu aucune déposition des acteurs.

Les activités pratiquées par une seule personne ou famille n'osent pas souvent se manifester d'où on invitation. Leur prise en compte par la commune me semble important pour ne pas mettre ses œufs dans le même panier, et c'est un élément important du cadre de vie (objectif principal de Pailhès).

M Carquet m'a dit avoir des projets. Il ne les a pas nommés sur le registre. Je fais confiance à la mairie et au centre équestre pour s'informer mutuellement et éventuellement modifier à la marge un point ;t du dossier.

3.3.4 Eau assainissement

3.3.4.1 Observation dp14 de département du 07/02/23

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 contradictoires 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).

Réponse du MO :

La possibilité de réaliser des piscines en zone N1 sera supprimée.

Avis du CE :

La zone N1 est définie comme zone naturelle ne pouvant y construire de logement que sous condition. C'est déjà surprenant qu'on puisse déroger à la règle de non aedificandi (la servitude non aedificandi interdit toute construction).

Une piscine est une construction il n'y a pas lieu de la distinguer sauf à citer toutes les constructions

De même comment peut-il y avoir des constructions annexes au logement, s'il n'y a pas de logement ? Le seul cas que je connaisse (logement + annexe) serait un éleveur ou un berger souhaitant surveiller son troupeau. Mais alors ce cas doit être décrit.

Réserve : reprendre la rédaction au-delà de la simple suppression.

Voir dt30, sc10, dp6

Réponse du MO :

Le règlement de la zone N1 sera corrigé pour y interdire les logements et leurs annexes.

Avis du CE :

Voir Observation dp6 de département du 07/02/23

Observation dt30 de DDTM du 03/02/23

Observation sc10 de SCoT du 17/01/23

3.3.4.2 Observation dp15 de département du 07/02/23

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

Réponse du MO :

Les annexes sanitaires (pièce 4.1) présentent les principales caractéristiques des réseaux. 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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.4.3 Observation dt6 de DDTM du 03/02/23

Observation; les annexes sanitaires indiquent que la commune est alimentée en eau potable par le forage de Thézan Nord 2009 et le forage Thezan 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.

Réponse du MO :

Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec les annexes sanitaires

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.4.4 Observation dt7 de DDTM du 03/02/23

Observation: le rapport de présentation et le règlement indiquent que l'urbanisation de la zone I-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.

Réponse du MO :

La Communauté de Communes Les Avant-Monts poursuivra ses efforts en matière de lutte contre le gaspillage d'eau et la recherche de fuites

Avis du CE :

Il me semble même que cet objectif n'est pas assez non pas ambitieux mais important. Ce devrait être un objectif majeur du PLUi de la communauté de communes des Avant-Monts c'est un motif d'avis avec réserve mais qui n'est pas donné au projet de PLU de Pailhès, la commune n'ayant pas compétence.

Pas d'avis hors sujet

3.3.4.5 Observation dt8 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

La deuxième orientation du PADD, au chapitre relatif aux équipements, sera complétée par la rédaction suivante :

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.

Avis du CE :

Cette réponse n'est pas compatible avec la réponse à la dt7. Il n'en reste pas moins que l'ouverture à urbanisation est conditionnée par l'accès à l'eau potable dont le rendement des réseaux n'est qu'un des facteurs

Aucun des objectifs du PADD ne fait référence à la ressource en eau mais seulement au nombre de logements. L'ARS ne semble pas avoir été consultée

Réserve : PADD un descriptif de la ressource en eau dans toute ses composantes

Réponse du MO :

L'ARS ne fait pas partie des Personnes Publiques Associées. Elle peut être librement consultée par la DDTM au besoin.

Le PADD n'a pas vocation à dresser un état des lieux exhaustif de la ressource en eau mais des orientations et objectifs pour assurer sa bonne gestion. Ainsi, il est proposé de compléter la deuxième orientation du PADD par la rédaction ci-dessous

La deuxième orientation du PADD, au chapitre relatif aux équipements, sera complétée par la rédaction suivante :

Les développements urbains futurs favoriseront la préservation de la ressource en eau. En ce sens, les aires d'alimentation de captage, les périmètres de protection des captages ainsi que les zones d'intérêt pour l'alimentation en eau potable seront évités.

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.

Par ailleurs, le PLU favorisera également les économies d'eau à travers le choix des essences à planter, la limitation de la taille des parcelles pour ne pas favoriser la création de piscines et limiter les surfaces de jardin à arroser ou encore à facilitant la récupération et réutilisation des eaux de pluie pour réduire les besoins en prélèvement dans la nappe. Le PLU veillera également à ce que la qualité des eaux superficielles des cours d'eau et autres zones humides soit conservée, de même que l'intégrité des milieux aquatiques. Enfin, les nouveaux développements urbains seront conditionnés aux capacités épuratoires de la station de Thézan-Pailhès afin notamment de préserver la ressource en eau et les milieux naturels récepteurs des eaux traitées.

Avis du CE :

Favorable à cette réponse du MO

3.3.4.6 Observation dt9 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

Le premier alinéa de l'article 2 de la zone 1AU sera modifié ainsi :

Ancienne rédaction :

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.

Nouvelle rédaction :

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.

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.

L'urbanisation de la zone 1-AU devra s'opérer par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'article 9 du règlement de chaque zone U et AU sera modifiée au point 3 par la rédaction suivante :

Ancienne rédaction :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Nouvelle rédaction :

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées par des canalisations souterraines.

L'article 9 du règlement de la zone A sera modifié au point 3 par la rédaction suivante :

Ancienne rédaction :

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.

Nouvelle rédaction :

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.

L'article 9 des zones N, N1 et Nep sera modifiée au point 3 par la rédaction suivante :

Ancienne rédaction :

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.

Nouvelle rédaction :

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.

Avis du CE :

Voir Observation dt8 de DDTM du 03/02/23

3.3.4.7 Observation dt10 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

Une mise à jour sera apportée après consultation du SPANC de la CCAM.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.4.8 Observation dt11 de DDTM du 03/02/23

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

Réponse du MO :

Le PLU de Pailhès répond déjà à l'orientation 5A-04 du SDAGE 2022-2027 :

- 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.

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.

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).

Avis du CE :

Les préconisations du SDAGE sont très générales et ne peuvent être transcrites telles quelles. Leur application au projet est apportée par le maître d'ouvrage.

Favorable à la réponse du MO

3.3.4.9 Observation pp6 de limousy villebrun du 20/09/23

Ecrite

Notre logement situé sur les parcelles C387, C386, C 384 est indiqué en « assainissement individuel » alors qu'il est relié au réseau public via une pompe de relevage privée (annexe sanitaire non présente sur site Web.

Comment se fait-il que, dans le rapport de présentation (pièce n° 1.1 page 34 et pièce n° 1.2 page 91), la parcelle C387 avec tennis privé trouve classée « en équipement spécifique majeur ». Ce classement n'a pas lieu d'être.

orale

parcelle C 386

Cette parcelle est raccordée au réseau des eaux usées route de Béziers donc en assainissement collectif. Elle est classée en zone à assainissement individuel. Ils demandent la mise à jour « assainissement collectif

Avis du CE :

Cela ne semble pas nécessaire

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement à l'assainissement des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement

4. Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

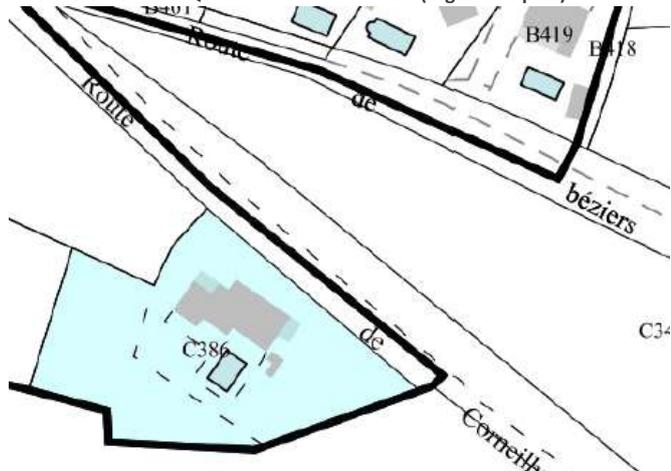
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions existantes et nouvelles doivent s'y raccorder.

Les opérations d'aménagement d'ensemble créant des surfaces imperméabilisées doivent prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m² imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention. Cette disposition s'applique également aux constructions et aménagements nouveaux qui constituent une surface imperméabilisée de plus de 70% d'un même tènement foncier (surface imperméabilisée existante + nouvelle).

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Article 9. UB – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (règlement p 46)



Réponse du MO :

Une mise à jour des annexes sanitaires sera effectuée et tiendra compte que les parcelles C384, C386 et C387 sont raccordées au réseau public d'assainissement.

La carte de la page 34 pièce 1.1 et celle de la page 91 de la pièce 1.2 seront corrigées. En effet, le terrain de tennis de la parcelle C387 est privé et n'est pas ouvert au public. Il ne constitue donc pas un équipement majeur pour la commune. Soulignons que cette correction a été faite dans les cartes mises à jour pages 164 et 165 de la pièce 1.1.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.4.10 Observation pp15 de armengol du 29/09/23

Orale

En 1957 un gros orage a raviné fortement le lieu-dit « les taillades ». Les traces sont encore visibles. L'eau ne monte jamais. La sécurité voudrait que les constructions soient sur le chantaulou et pas les taillade. Une étude hydrologique a été faite lors de l'enquête publique de 2015.

Avis du CE :

Mettre cette étude en annexe du mémoire en réponse.

Réponse du MO :

Étude hydrologique ???

Avis du CE :

J'ai vérifié ces dire auprès de Jean Claude Monnet commissaire enquêteur désigné pour l'enquête publique du PLU de 2015. Ce dernier a cherché devant moi le 19//10/2023, il a trouvé dans ses notes l'existence de cette étude mais n'en a pas gardé la copie.

3.3.5 Logements

3.3.5.1 Observation dp16 de département du 07/02/23

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.

Réponse du MO :

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.

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.

Toutefois, la commune et la CCAM ouvriront le dialogue avec les futurs opérateurs pour inciter à une diversité de types de logement.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.5.2 Observation sc2 de SCoT du 17/01/23

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 O-AU.**

Réponse du MO :

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.

Les références à l'horizon 2025 du SCoT du Biterrois seront retirées du PADD.

Avis du CE :

Compte tenu des versions de SCoT (approuvé 2023, arrêté 2022, approuvé 2013) et des horizons (2040, 2031, 2025), il est difficile de s'y retrouver. Assurer la compatibilité du PLU au SCoT devient mission impossible.

Une chose est claire au 29 septembre 2023 : la version du SCoT du 3 juillet 2023 est la seule valide. Quant à l'horizon, en l'absence de toute obligation légale, le commissaire enquêteur préconise, par expérience, de prendre l'horizon le plus lointain : 2040 pour ce projet. Cela ne fait qu'une prévision à 17 ans pour des installations fiscalement amortissables en 30 ans dont la durée de vie dépasse les 50 voir les 100 ans (je n'oserai pas parler du château qui avoisine les 1000 ans).

Réserve : assurer la compatibilité avec le SCoT approuvé le 3 juillet 2023

Réponse du MO :

L'arrêt du PLU de Pailhès est intervenu avant l'approbation du SCoT du Biterrois. Ainsi, seul le SCoT approuvé en 2013 avec un horizon à 2025 était en vigueur et s'imposait au PLU de Pailhès (il n'était pas possible de fonder la justification de la compatibilité du PLU de Pailhès avec le SCoT révisé non approuvé et sans valeur d'opposabilité).

L'approbation du SCoT en juillet 2023 change la donne. L'entier dossier du PLU sera repris pour présenter ce nouveau document et démontrer la compatibilité du PLU avec le SCoT révisé. Toutefois, soulignons que le PLU de Pailhès a tenu compte du SCoT en révision afin d'assurer sa compatibilité future et éviter de nouveaux coûts de procédure de mise en compatibilité à la collectivité.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.5.3 Observation dt1 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

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.

Avis du CE :

Cette réponse est obsolète ; le SCoT est approuvé

Réponse du MO :

Même réponse que ci-dessus 3.3.5.2

3.3.5.4 Observation pp4 de galibert claudu du 09/09/23

écrite

galibert claudu 9/09/2023

je suis propriétaire des parcelles section C n°54, C n°58, C n°55, C n°53, C n°56, C n°57 d'une surface totale cadastrale de 9580m²

ce projet a été arrêté par la mairie et la communauté de communes et signé (délibération)

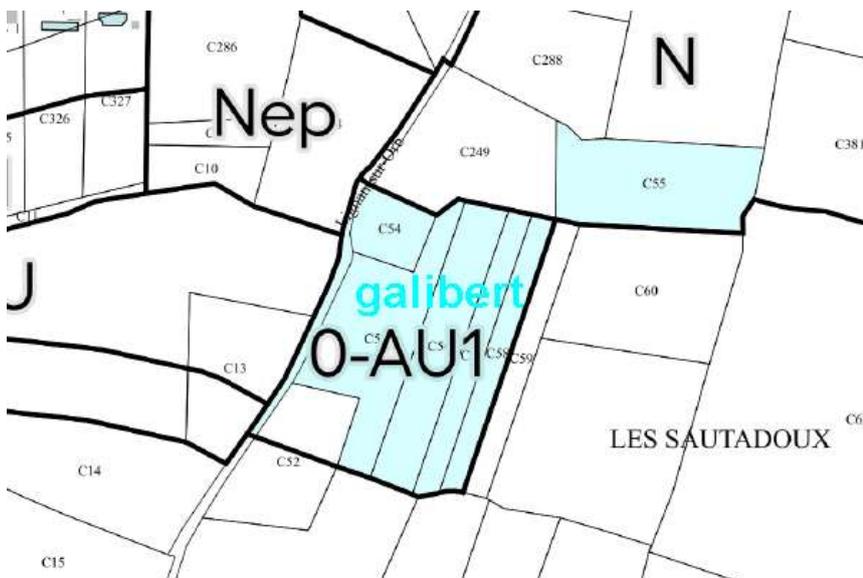
la constructibilité de ces parcelles sont apparues dans le dossier

j'ai la connaissance de ce dossier depuis 2015

la mairie m'a informé de l'opposition de la DDTM qui rend mon terrain non constructible alors que je souhaitais qu'il le soit

orale

claudu galibert possède les parcelles de la zone 0 AU1. Il apprend en 2015 du projet de PLU que son terrain est constructible et en 2023 est informé par la mairie de l'avis défavorable de la DDTM. Il voudrait pouvoir construire sur ses terrains qu'il a acheté dans cette intention.



Avis du CE :

Ces terrains ne seront constructibles qu'après 2031 dans le projet

La gazette des communes

Les schémas de cohérence territoriale (Scot) fixent, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ([Code de l'urbanisme, art. L.141-3.](#)). Pour la réalisation de ces objectifs, les plans locaux d'urbanisme (PLU) fixent des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces documents ne peuvent prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Réponse du MO :

La collectivité déplore la demande faite par les PPA 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.

Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :

- 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 ;

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 :

- 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.

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.

Toutefois, la Communauté de Communes est en cours d'élaboration du PLUi. Dans le cadre de la concertation, un registre de concertation PLUi est disponible en Mairie de Pailhès ainsi qu'à la Communauté de Communes. Il est possible d'envoyer un mail à l'adresse suivante : pluidesavantmonts@gmail.com ou un courrier postal à M. le Président de la Communauté de Communes Les Avant-Monts, ZAE de l'Audacieuse, 34480 Magalas.

Avis du CE

C'est bien dans le sens de la réponse du MO que j'ai demandé aux publics concernés de transcrire leur déposition sur le registre de la présente enquête publique mais aussi sur le registre de concertation du PLUi.

Quelle hypocrisie ! on sait très bien que ces deux zones seront urbanisées dans un avenir proche. Mais l'œil rivé sur le taux de consommation d'espace empêche de voir plus loin (que le bout de son nez). Je répète qu'il faut présenter ce taux comme une fonction du temps.

Avis favorable à la réponse du MO mais quel **gâchis** !

Voir

Observation dp9 de département du 07/02/23
Observation sc1 de SCoT du 17/01/23
Observation ca7 de chambre d'agriculture du 31/01/23
Observation dt3 de DDTM du 03/02/23
Observation pp14 de Ricard paul claude du 29/09/23

3.3.5.5 Observation pp5 de marco antoine du 09/09/23

Ecrite

marco antoine 9/09/2023
je suis propriétaire des parcelles N° 418-709 et 752
nous souhaiterions qu'une des trois parcelles soit rattachée à la zone UB
en effet, nous avons dû arracher car les traitements dérangent le voisinage et aussi car nous
souhaitons construire car ma femme est invalide et a de gros soucis de santé et il nous faudrait
construire une maison de plein pieds
Nous souhaiterions réaliser ce projet sur la parcelle 418 car elle est accolée au réseau urbain
éventuellement sur la parcelle 752
Je souhaitais aussi vous informer que la surface que nous avons arrachée a été replantée sur une
terre qui était en jachère. Nous gardons donc la même surface agricole.

orale

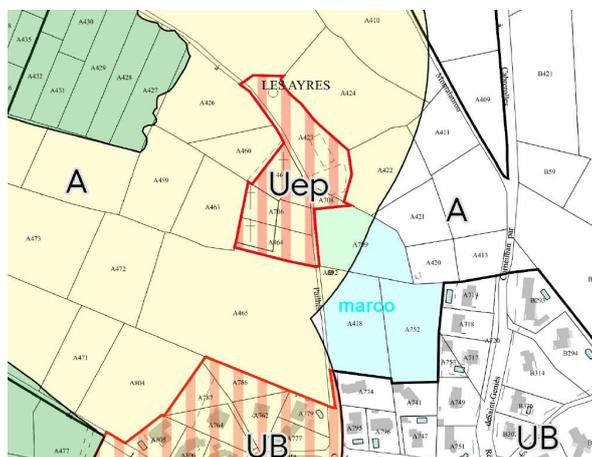
Le couple marco possède les parcelles 752,418,789. Ils désirent construire une
maison de plein pied pour cause de handicap. Le choix de l'emplacement
752 s'intègre mieux dans la zone UB
418 plus facile à raccorder car mitoyenne du chemin mais laisse une dent
creuse

Réponse du MO :

Les parcelles A418, A709 et A752 sont en continuité et compacité de l'urbanisation.
Toutefois, elles sont situées dans un espace de transition entre le village et le cimetière de qualité
paysagère et qui permet de conserver un point de vue particulier sur la silhouette du village.
L'urbanisation de ces parcelles serait contraire aux objectifs fixés dans le PADD et favoriseraient
la consommation d'espace et la sous densité des zones urbaines si le projet concerne une seule
habitation.

La volonté de la collectivité est de préserver cette coupure d'urbanisation et sa valeur
paysagère qualitative. Ainsi, les parcelles ne seront pas intégrées en zone UB et seront classées
en zone A0 conformément aux engagements pris en réponse aux PPA.

Toutefois, la Communauté de Communes est en cours d'élaboration du PLUi. Dans le
cadre de la concertation, un registre de concertation PLUi est disponible en Mairie de Pailhès
ainsi qu'à la Communauté de Communes. Il est possible d'envoyer un mail à l'adresse suivante :
pluidesavantmonts@gmail.com ou un courrier postal à M. le Président de la Communauté de
Communes Les Avant-Monts, ZAE de l'Audacieuse, 34480 Magalas.



Avis du CE

La tentative d'intégration d'une parcelle en zone urbaine n'était pas convaincante.

L'avis est favorable à la réponse du MO

3.3.5.6 Observation 11 de taix du 21/09/23

Même TAIX Junite
7 rue du clocher
34490 PAILHES

Pailhès

Pf. 3

Mairie de Pailhès
Place de la Mairie
34490 PAILHES

Monsieur

concernant vos terrains cadastrés C 64 C 287 ET C 288, je viens par la présente vous notifier les raisons de mon désaccord.

Ces terrains situés en bordure de la RN et contigus au village, sont ma propriété depuis 60 ans. Insérés dans le cadre de la création du PLU, approuvé en date du 27 Février 2014 en zone AU, ils ont été par la suite déclassés par un nouveau passage de l'urbanisation des zones le 10 Mai 2015.

Aujourd'hui je constate qu'il y a un projet d'exclusion de ces terres en zone AU par une notification en zone N.

La raison prévoquée invoquée fait état de la présence d'une faune particulière.

A cela je peux répondre qu'il est tout à fait normal de retrouver là des éléments naturels car depuis plus de 30 ans les terrains sont entièrement, débroussaillés, végétalisés. Ils sont de parfaits lieux pour la création de quartiers à vocation écologique de type écoquartier ou d'un lotissement avec servitude de maintien du végétal existant.

Concernant les sols, ceux-ci n'ont plus subi de défoliations depuis l'arrachage définitif des vignes, il y a de cela plus de 30 ans.

Enfin, il semblerait, qu'en vue du nouveau projet, que des terres agricoles exploitées seraient retenues en zone I-AU et O-AU I. Or, ces terrains sont plus éloignés du village et donc des réseaux et surtout, pour certains, exploités et de fait « changés » en produits tel que pesticide, insecticide et herbicide. Il est donc tout à fait normal de constater que là, la faune et la flore, est pauvre voir inexistante.

Il n'est difficile d'admettre, à ce jour, qu'une préférence existe entre un lieu pouvant être aménagé pour accueillir un système vivant et des terres agricoles exploitées, conditionnée pour cette activité. Difficile d'admettre l'édification de logement sur des terres à vocation agricole qui sont sous l'emprise de produits.

Enfin, la question se posera de devenir de vos terrains. Ne pouvant être maintenus en l'état par un entretien coûteux quotidien, ils seront, vraisemblablement, voués à devenir à une activité agricole ce qui entraînera la destruction et la disparition de l'ossature de la ferme et de la flore en place.

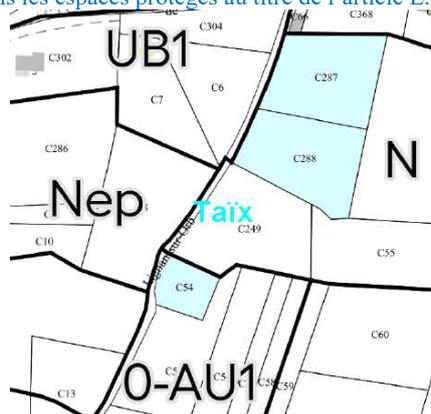
Pour ma part, je pense, que cela serait contraire à la solution recherchée par la modification du PLU.

Réponse du MO :

Effectivement, la collectivité a dû faire des choix en matière d'ouverture à l'urbanisation, notamment au regard de la moindre incidence sur les espaces naturels et la biodiversité. Pour guider ses choix, une étude floristique particulière a été menée sur les parcelles de Madame Taïx afin de déterminer les réels potentiels de biodiversité et les enjeux de protection. Il s'avère que cet espace a été identifié comme un « pôle d'intérêt écologique » par l'étude environnementale et comme présenté page 192 et 193 du rapport de présentation du PLU (pièce 1.1). Les espaces d'une telle richesse écologique sont suffisamment rares dans la commune pour justifier de leur protection et de leur préservation à long terme, il s'agit d'un enjeu d'intérêt général que de préserver la biodiversité.

Ainsi, il n'est pas opportun de compromettre ou programmer la destruction d'un espace à si fort enjeu écologique.

Par ailleurs, il est rappelé que les terrains de Madame Taïx sont, en plus d'être classés en zone N, protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour motif écologique comme nombreux autres espaces de la commune et que des prescriptions particulières sont édictés dans le règlement afin d'assurer la conservation de ces espaces à forte valeur écologiques. Également, il est rappelé que toute coupe et tout abatage d'arbre est soumis à déclaration préalable dans les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.



Avis du CE

Lors de la visite des lieux, le 24 août 2023, j'ai longuement discuté avec M Sébastien Schneider de la faune et flore de ces parcelles. Ce dernier m'a convaincu de la richesse écologique de ce lieu.

Cette réponse correspond bien à l'objectif de cadre de vie.

L'avis est favorable à la réponse du MO.

3.3.5.7 Observation 13 de aomar abdellah du 25/09/23

parcelle D 155 et 281 Chantaulou

Il apparaît que mes deux parcelles seraient déclassées dans le nouveau projet du PLU. En 2015 ces deux parcelles inscrites dans le POS en vigueur à l'époque ont été déclassées de immédiatement constructible (au regard du caractère suffisant des réseaux présents à l'époque), en zone 2AU4 ne comportant plus les mêmes caractéristiques et aujourd'hui dans le nouveau projet du PLU déclasser encore ces deux parcelles en zone boisée protégée. Or le nouveau zonage interpelle dès lors que ces deux parcelles ne sont ni boisées ni entretenus depuis leur arrachage en 1980 puisque j'avais prévu de

les vendre depuis toujours et enfin comment ces 2 parcelles constructibles depuis des années se retrouveraient non constructibles. C'est la raison pour laquelle je me permets de vous solliciter afin de reconsidérer le nouveau projet concernant en particulier mes parcelles. Je me tiens bien entendu à votre disposition pour tout renseignement que vous jugerez nécessaire. En espérant que vous voudrez bien prendre en considération ma demande, veuillez agréer monsieur le commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

Réponse du MO :

Les parcelles D155 et D281 ne satisfont plus les objectifs du SCoT du Biterrois : elles contribuent à l'étalement urbain linéaire du village le long de la RD33.

La collectivité s'est engagée dans la modération de la consommation d'espace. L'inscription de ces parcelles en zone AU remettrait en cause cet engagement mais aussi l'économie générale du PLU. Aussi, la commune est tenue, depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de diviser par deux sa consommation d'espace par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021. L'inscription en zone à urbaniser des parcelles D155 et D281, pour une superficie totale d'environ 3 940 m² induirait une consommation d'espace plus vaste afin d'assurer une cohérence urbaine et paysagère, mais aussi respecter les prescriptions du SCoT en matière de densité en compacité de l'urbanisation en particulier.

Toutefois, la Communauté de Communes est en cours d'élaboration du PLUi. Dans le cadre de la concertation, un registre de concertation PLUi est disponible en Mairie de Pailhès ainsi qu'à la Communauté de Communes. Il est possible d'envoyer un mail à l'adresse suivante : pluidesavantmonts@gmail.com ou un courrier postal à M. le Président de la Communauté de Communes Les Avant-Monts, ZAE de l'Audacieuse, 34480 Magalas.

Avis du CE

Au vu du plan, l'urbanisation de la parcelle D 281 entrainerait la D 283 (voir Observation pp14 de Ricard paul claude du 29/09/23) augmentant la consommation d'espace non prise en compte dans la réponse du MO. Quant à la D 155, les conséquences ne peuvent être envisagées. Que ferait la commune des parcelles D152, D154, ...

L'avis est favorable à la réponse du MO



3.3.5.8 Observation pp14 de Ricard paul claudu du 29/09/23

Ecritu

Je me permets de faire remarquer à Monsieur Méallonnuer que les parcelles D 560/567/283/472 bien qu'enclavées ont été classées de manière péremptoire en zone 0-AU2, constructible aux calendes grecques alors que les terrains cadastrés C 296 (en partie) ont été nouvellement incluses en zone constructible immédiate.

Destinant ces terrains à mes enfants et petits-enfants, je me sens dans l'obligation de contester ce choix. Je sais pertinemment que mes dires n'auront aucune valeur pour l'administration mais les écrire m'apporte au moins la satisfaction quoique minime de donner mon avis.

Orale

Pourquoi et quand la zone UB1 a été augmentée d'une partie de la parcelle C296 à la place de 0-AU2 ?

L'extension de la zone UB1 est en extrémité du village ; la zone 0-AU2 apparaît plus comme une dent creuse.

Réponse du MO :

La difficulté de desservir les terrains D283, D472, D560 et D567 par les réseaux a conduit la collectivité à prioriser les développements urbains au regard des contraintes les plus faibles et de coûts maîtrisés afin de ne pas pénaliser les Pailhessois. La zone 0-AU2 n'apparaît plus comme une dent creuse mais comme une extension d'urbanisation au regard des critères fixés par le SCoT du Biterrois.

La partie de la parcelle C296 classée IAU3 ouverte à l'urbanisation dans le PLU est reclassée en UB1 du fait qu'elle ait fait l'objet d'autorisations d'urbanisme régulièrement autorisées. La collectivité a également mis en place un périmètre de PUP sur cette parcelle afin que les pétitionnaires participent financièrement aux coûts des aménagements et équipements publics générés par le projet.

Toutefois, la collectivité déplore la demande faite par les PPA 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.

Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :

- 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 ;

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 :

- 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.

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.

Toutefois, la Communauté de Communes est en cours d'élaboration du PLUi. Dans le cadre de la concertation, un registre de concertation PLUi est disponible en Mairie de Pailhès ainsi qu'à la Communauté de Communes. Il est possible d'envoyer un mail à l'adresse suivante : pluidesavantmonts@gmail.com ou un courrier postal à M. le Président de la Communauté de Communes Les Avant-Monts, ZAE de l'Audacieuse, 34480 Magalas.

Avis du CE

Voir

Observation dp9 de département du 07/02/23

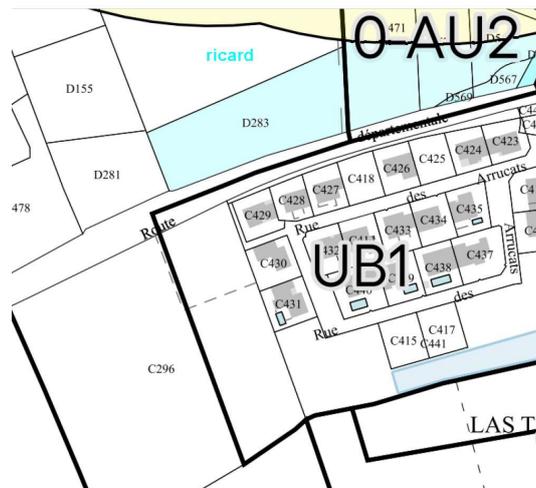
Observation sc1 de SCoT du 17/01/23

Observation ca7 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Observation dt3 de DDTM du 03/02/23

Observation pp4 de galibert claude du 09/09/23

ANNEXE 4-5



3.3.5.9 Observation dp17 de département du 07/02/23

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 ESC 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.

Réponse du MO :

La chapelle Montalaurou est située dans écrin boisé protégé dans le PLU. Les pinèdes forment des écrans visuels efficaces permettant d'éviter toute covisibilité avec le parc photovoltaïque. 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).

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.5.10 Observation ca2 de chambre d'agriculture du 31/01/23

L'article 6 du règlement de la zone A, précise que l'équipement des toitures en panneaux photovoltaïques des bâtiments agricoles est autorisé. Par contre, il indique que « la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole ».

-> Il est demandé de modifier ce paragraphe en indiquant que la surface du bâtiment agricole projeté doit être en cohérence avec le projet de développement agricole. La surface de toiture équipée de panneaux photovoltaïques pourra alors répondre en tout ou partie aux besoins électriques de l'exploitation.

Réponse du MO :

La rédaction proposée par la chambre d'agriculture sera intégrée. L'article 6, point 2. sera modifiée ainsi :

Ancienne rédaction :

[...]

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 justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Nouvelle rédaction :

[...]

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.

Avis du CE

L'ancienne et la nouvelle rédaction me paraissent identiques à savoir : limiter la taille du bâtiment et de la surface des installations solaires. Pourquoi ne pas dire simplement que la production d'énergie électrique ne doit pas être supérieure au besoin de l'exploitation c'est-à-dire pas de vente d'énergie. Ainsi est traité le cas des autres moyens de production (éoliennes,)

Réserve appliquer la réponse à l'Observation dt31 de DDTM du 03/02/23

Réponse du MO :

La proposition de rédaction de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault diffère de celle inscrite dans le PLU et permet un meilleur encadrement de l'équipement en panneau photovoltaïque des toitures des bâtiments agricoles pour éviter la multiplication de nouveaux bâtiments d'exploitation sans fonction ou usage agricole réel.

Avis du CE

Avis favorable à la réponse du MO

Voir

Observation dp17 de département du 07/02/23

Observation dt28 de DDTM du 03/02/23

Observation dt27 de DDTM du 03/02/23

3.3.6 Énergie

3.3.6.1 Observation ca6 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Vous délimitez une zone Npv pour l'installation d'une centrale au sol sur le site de l'ancienne décharge communale.

La Chambre d'agriculture ne s'oppose pas à ce genre de projet sur ce type de terrain mais vous demande d'intégrer en annexe des éléments justificatifs de la présence de cette ancienne décharge.

Réponse du MO :

Des éléments de justifications sont apportés en annexe en annexe du présent document. 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 préfetures départementales à partir de leur état de connaissance sur les décharges non autorisées.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.6.2 Observation sc7 de SCoT du 17/01/23

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.

Réponse du MO :

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

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.6.3 Observation dt31 de DDTM du 03/02/23

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 faitage qui n'est pas justifiée et très impactant pour le paysage.

Réponse du MO :

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.

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 : 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.

Ce complément sera également apporté aux zones N et Nep pour assurer une cohérence d'ensemble et le maintien du caractère naturel

Avis du CE :

La réponse du maître d'ouvrage rejoint parfaitement mon avis de l'observation ca2.

Favorable à la réponse du MO

Réponse du MO :

En plus de la réponse déjà apportée dans le mémoire en réponse, la collectivité précise que la rédaction proposée par la chambre d'agriculture sera intégrée. L'article 6, point 2. sera modifiée ainsi :

Ancienne rédaction :

[...]

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 justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole.

Nouvelle rédaction :

[...]

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.

Avis du CE :

Avis favorable à la nouvelle rédaction

3.3.6.4 Observation dt32 de DDTM du 03/02/23

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, serait opportun d'inclure les boisements et plantations dans ce zonage qui se situe à l'est et au sud 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.

Réponse du MO :

L'article 1 de la zone Npv limite déjà les travaux de terrassement. Il sera modifié par la rédaction suivante

Les usages du sol suivants sont interdits :

- [...]
- 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.

Nouvelle rédaction :

Les usages du sol suivants sont interdits :

- [...]
- 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.

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

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7 dossier

3.3.7.1 Observation dp18 de département du 07/02/23

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

Réponse du MO :

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.

La liste des emplacements réservés détaille la destination des réservations et leur destinataire.

Avis du CE .:

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.2 Observation ca1 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Le règlement de la zone A autorise les constructions à destination d'exploitation agricole comme l'indique le tableau de l'article 1 (page 82 du règlement).

-> Il est demandé de compléter l'article 2 qui n'indique rien concernant cette destination en rajoutant la notion de nécessité à l'exploitation agricole. Vous pouvez reprendre R151-23 ainsi que l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Réponse du MO :

L'article 1 du règlement précise les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

L'article 2 précise les conditions des constructions « autorisées sous conditions » à l'article 1. 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.

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.

L'article 2 sera alors complété comme suit :

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.

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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.3 Observation sc3 de SCoT du 17/01/23

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

Réponse du MO :

Un toilettage de l'ensemble des pièces du PLU sera fait suite à la suppression des zones 0AU : rapport de présentation, PADD, règlement, OAP...

Avis du CE :

Est-ce bien utile ?

Réponse du MO :

Un toilettage du PLU est indispensable à la suite de la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 consentie par la collectivité. En effet, il pourrait exister une incohérence entre la partie réglementaire du PLU et le rapport de présentation par exemple.

La cohérence entre l'ensemble des pièces du PLU est indispensable.

3.3.7.4 Observation sc9 de SCoT du 17/01/23

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**

Réponse du MO :

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.

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...).

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 : Le logement de l'exploitant doit être intégré au volume des bâtiment d'exploitation ou distant d'au plus 15,00 mètres.

Ces dispositions devraient alors permettre de contenir le mitage des espaces agricoles.

Avis du CE :

La réponse du maître d'ouvrage est pertinente. Elle ne fait pas état des vols des productions des agriculteurs ou de bétail des éleveurs dont une des protections est le logement à proximité.

Favorable à la réponse de MO

3.3.7.5 Observation ca3 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Le PADD indique page 15 que les changements de destination seront examinés au cas par cas. Aucun bâtiment ne semble avoir été identifié sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination. Il convient de modifier le PAAD puisque si aucun bâtiment n'est identifié, les éventuels projets ne seront pas examinables faute d'identification sur le plan de zonage.

Réponse du MO :

Le PADD affirme une volonté politique de soutenir les projets agricoles et notamment la diversification des exploitations pour favoriser leur maintien et leur développement. 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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.6 Observation dt18 de DDTM du 03/02/23

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 dl) PLU.

Réponse du MO :

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).

Le schéma directeur cyclable de la CCAM sera annexé au PLU

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.7 Observation dt19 de DDTM du 03/02/23

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

Réponse du MO :

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.

Avis du CE

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.8 Observation dt20 de DDTM du 03/02/23

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 "Orb-secteur 8 ».

Réponse du MO :

La partie relative au SAGE Orb et Libron sera mise à jour.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.9 Observation dt21 de DDTM du 03/02/23

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, 0-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.

Réponse du MO :

Le niveau d'aléa incendie sera rappelé dans le descriptif de chaque zone dans la partie D. Justification des choix retenus.

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).

Une mention à l'arrêté préfectoral de 2013 relatif aux OLD sera portée dans le rapport de présentation

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.10 Observation dt22 de DDTM du 03/02/23

Ce document PADD, '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. " 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.

Réponse du MO :

Une onzième orientation sera intégrée dans le PADD relative aux risques et aléas connus sur la commune. Elle sera rédigée comme suit :

Le PLU prendra en compte l'ensemble des risques et aléas connus sur le territoire et les intégrera dans les différentes pièces.

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. 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.

Avis du CE :

Les risques font chacun l'objet d'une observation (dt12, dt13, dt14, dt15, dt16, dt17, dt29, dt35) regroupées sous le thème 9 Risques et préventions. Le maître d'ouvrage répond observation par observation.

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.11 Observation dt26 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

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

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.12 Observation dt33 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

Les éléments graphiques sur le plan de zonage seront repris afin d'assurer une meilleure lisibilité de chaque élément.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.13 Observation dt34 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

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

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.14 Observation dt36 de DDTM du 03/02/23

Réserve: sur le plan des SUP (pièces 5.1b et 5.1c), doit être ajouté: « 11 : Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, Périmètre SUP1.

Réponse du MO :

Le tableau des SUP sera repris conformément à la rédaction proposée par la DDTM.

Le plan des SUP sera également repris.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.7.15 Observation dt37 de DDTM du 03/02/23

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 ».

Réponse du MO :

En effet, le PLU ne fait aucune mention à ce périmètre

Avis du CE :

Donc pas d'avis

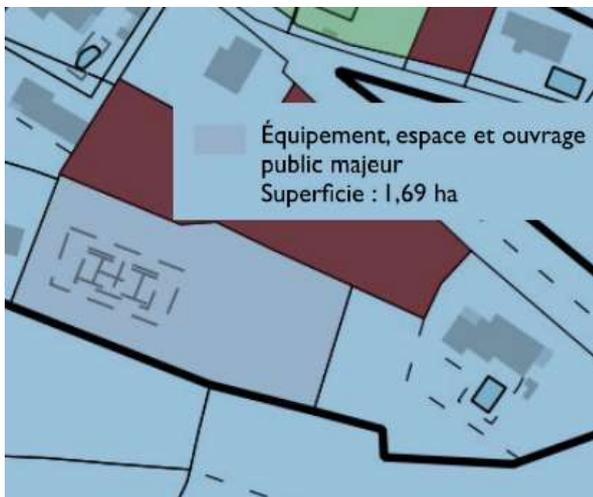
3.3.7.16 Observation pp7 de limousy villebrun du 20/09/23

Ecrit

orale

Un tennis privé sur la parcelle c 387 est déclaré équipement public majeur (légende p34 rapport de présentation document 1.1 et même plan document 1.2 p91

Ils demandent une correction



Avis du CE :

C'est justifié

Réponse du MO :

La carte de la page 34 pièce 1.1 et celle de la page 91 de la pièce 1.2 seront corrigées. En effet, le terrain de tennis de la parcelle C387 est privé et n'est pas ouvert au public. Il ne constitue donc pas un équipement majeur pour la commune. Soulignons que cette correction a été faite dans les cartes mises à jour pages 164 et 165 de la pièce 1.1.

Avis du CE :

favorable

3.3.7.17 Observation pp10 de viala du 20/09/23

Ecrite

Notre propriété est sise sur les parcelles A716, A484 A715 et suivante
Nous voulons savoir quelles sont les règles de rénovation et modalités en terme d'urbanisme pour un terrain de tennis existant.

Orale

Ils souhaitent rénover le tennis parcelle 484

Réponse du MO :

Monsieur Viala peut se rapprocher de la Mairie de Pailhes afin de connaître les procédures nécessaires à la mise en œuvre de son projet et être guidé dans ses démarches.
Des fiches d'informations sont également disponibles sur le site internet de la CCAM, rubrique urbanisme, autorisations d'urbanisme

Avis du CE :

Voilà une affaire rondement menée

favorable

3.3.8 Consommation espace

3.3.8.1 Observation dp9 de département du 07/02/23

La zone 0AU1, 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 0AU qui ne sont pas justifiées par le développement démographique ?

Réponse du MO :

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.

Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :

- 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 ;

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 :

- 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.

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

Avis du CE :

Les 0-AU1 et 2 sont l'objet d'avis défavorables.

Le motif principal est que ce zonage porte au-delà de l'horizon du PLU. 2031 c'est une prévision à 7 ans. De plus aucun texte législatif ne fait mention de la durée de prévision. Reste au PLU d'être en conformité avec les documents supérieurs.

Cette suppression des deux zones permet d'afficher un « meilleur » (inférieur) taux de consommation d'espaces par l'urbanisation. Ce taux est le critère à minimiser

Enfin, leur suppression ne modifie-t-elle pas l'économie générale du projet ? on peut penser que oui vu de la réponse du MO

Réponse du MO :

La suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 ne modifie pas l'économie générale du PLU. Le code de l'urbanisme exige qu'une révision du PLU soit engagée dès lors qu'une zone à urbaniser bloquée de plus de 6 ans n'a pas été urbanisée ou fait l'objet d'une maîtrise foncière significative par la collectivité ou son concessionnaire. Le PLU de Pailhès sera raisonnablement approuvé fin 2023, ainsi les zones 0-AU1 et 0-AU2 devraient être ouvertes à l'urbanisation avant l'horizon fixé par le PADD. En effet, le PADD fixe un horizon à 2031 pour le PLU et une urbanisation effective au-delà de 2031 pour les deux zones 0-AU1 et 0-AU2 qu'il est convenu de supprimer. Par conséquent l'ouverture à l'urbanisation des zones 0-AU1 et 0-AU2 aurait nécessité une révision du PLU si cela avait dû intervenir avant l'horizon 2031 pour préserver la cohérence entre le PADD et le règlement.

Avis du CE :

Je reste sur un avis défavorable à cette suppression.

Les arguments ont été donnés dans les avis des observations portant sur ce zonage. Il est dommage d'avoir pris une prévision à 2031, courte pour de l'urbanisme d'autant que le SCoT parle de 2040.

Voir

Observation sc1 de SCoT du 17/01/23
Observation ca7 de chambre d'agriculture du 31/01/23
Observation dt3 de DDTM du 03/02/23
Observation pp4 de galibert claude du 09/09/23
Observation pp14 de Ricard paul claude du 29/09/23

3.3.8.2 Observation sc1 de SCoT du 17/01/23

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).

Réponse du MO :

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.

Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :

- 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 ;

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 :

- 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.

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

Avis du CE :

Voir réponses identiques

Réponse du MO :

La suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 ne modifie pas l'économie générale du PLU. Le code de l'urbanisme exige qu'une révision du PLU soit engagée dès lors qu'une zone à urbaniser bloquée de plus de 6 ans n'a pas été urbanisée ou fait l'objet d'une maîtrise foncière significative par la collectivité ou son concessionnaire. Le PLU de Pailhès sera raisonnablement approuvé fin 2023, ainsi les zones 0-AU1 et 0-AU2 devraient être ouvertes à l'urbanisation avant l'horizon fixé par le PADD. En effet, le PADD fixe un horizon à 2031 pour le PLU et une urbanisation effective au-delà de 2031 pour les deux zones 0-AU1 et 0-AU2 qu'il est convenu de supprimer. Par conséquent l'ouverture à l'urbanisation des zones 0-AU1 et 0-AU2 aurait nécessité une révision du PLU si cela avait dû intervenir avant l'horizon 2031 pour préserver la cohérence entre le PADD et le règlement.

Avis du CE :

Voir

Observation dp9 de département du 07/02/23

Observation ca7 de chambre d'agriculture du 31/01/23

Observation dt3 de DDTM du 03/02/23

Observation pp4 de galibert claudie du 09/09/23

Observation pp14 de Ricard paul claudie du 29/09/23

3.3.8.3 Observation ca7 de chambre d'agriculture du 31/01/23

La consommation foncière prévue de 4,03 ha, correspondant à l'ensemble des zones AU, est surdimensionnée par rapport à l'évaluation du besoin. En effet, il est évalué un besoin de construction de 43 logements en dehors du tissu urbain existant, c'est-à-dire en extension, correspondant à une surface de 2,5 ha à horizon du PLU. Or, les zones 0AU, bloquées à l'urbanisation, sont prévues à l'ouverture après 2031, soit après l'horizon du PLU.

Si un besoin a été évalué pour 2031, le zonage doit répondre à ce besoin, sans aller au-delà. Il est donc nécessaire de revoir le projet en maintenant ou supprimant une partie ou la totalité de certaines zones AU pour réduire la consommation foncière et l'ajuster en cohérence avec le besoin calculé à horizon du PLU.

Le choix qui est fait en termes de phasage des zones AU interpelle aussi. La zone 0AU2 est la zone qui permet de maintenir une certaine compacité du tissu urbain alors qu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation à horizon du PLU.

Réponse du MO :

Des éléments de justifications sont apportés en annexe du présent document.

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. Développement urbain

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.

Par conséquent, la suppression des zones 0-AU1 et 0-AU2 entraîne :

- 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 ;
- 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 :
- 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.

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. En outre, les zones 0AU ne semblent pas être nécessaire dans ce PLU compte tenu qu'elles sont prévues pour un horizon excédant celui du PLU.

Le phasage 0AU1/0AU2 ne semble pas pertinent.

La chambre d'agriculture souligne que la consommation d'espace projetée à l'horizon 2031 est trop importante au regard des besoins identifiés.

Avis du CE :

Voir réponses identiques

Réponse du MO :

Le code de l'urbanisme exige qu'une révision du PLU soit engagée dès lors qu'une zone à urbaniser bloquée de plus de 6 ans n'a pas été urbanisée ou fait l'objet d'une maîtrise foncière significative par la collectivité ou son concessionnaire. Le PLU de Pailhès sera raisonnablement approuvé fin 2023, ainsi les zones 0-AU1 et 0-AU2 devraient être ouvertes à l'urbanisation avant l'horizon fixé par le PADD.

En effet, le PADD fixe un horizon à 2031 pour le PLU et une urbanisation effective au-delà de 2031 pour les deux zones 0-AU1 et 0-AU2 qu'il est convenu de supprimer. Par conséquent l'ouverture à l'urbanisation des zones 0-AU1 et 0-AU2 aurait nécessité une révision du PLU si cela avait dû intervenir avant l'horizon 2031 pour préserver la cohérence entre le PADD et le règlement.

Avis du CE :

Voir

Observation dp9 de département du 07/02/23

Observation sc1 de SCoT du 17/01/23

Observation dt3 de DDTM du 03/02/23

Observation pp4 de galibert claudie du 09/09/23

Observation pp14 de Ricard paul claudie du 29/09/23

3.3.8.4 Observation dp10 de département du 07/02/23

En outre, ce pôle d'intérêt écologique pourrait être classé au titre de l'article L 151-23 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.

Réponse du MO :

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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.8.5 Observation dp11 de département du 07/02/23

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?

Réponse du MO :

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 ».

La commune projette :

- 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.

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 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.

Avis du CE :

Cette observation relève plus d'un projet de voirie que de consommation d'espace.

Favorable à la réponse du MO

3.3.8.6 Observation dp12 de département du 07/02/23

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.

Réponse du MO :

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.

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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.8.7 Observation dt5 consommation d'espaces naturel, agricole et forestier

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.

Réponse du MO :

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 :

- Le cimetière communal divisé en deux parties (une ancienne et une plus récente),
- Une aire de stationnement,
- Des terrains de boudodrome,
- Un skatepark,
- Une antenne de radiotéléphonie,
- Un espace vert collectif.

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 :

□ 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.

Concernant l'ER5 relatif à l'aménagement et la mise en valeur de l'entrée de ville de Pailhès, la commune projette :

- 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.

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.

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.

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

Avis du CE :

La consommation d'espace étant limité à la sécurisation du réseau routier, rend l'avis favorable.

3.3.8.8 Observation 12 de ricard paul claud, hervé, jean Noël,bernard du 21/09/23

Mrs RICARD Paul Claude, Hervé, Jean Noël, Bernard
10 rue de Béziers
34490 PAULHES

Pailhès le 21 Septembre 2023.

P.J: 3

Mairie de PAULHES
Place de la Mairie
34490 PAULHES

Monsieur

je viens par la présente, vous résumer notre sentiment concernant la future modification du P.L.U. et le sort réservé au terrain que nous possédons avec mes frères, cadastré D 283.

En effet, suite à une réunion familiale, nous sommes tombés d'accord pour desservir tant en chaussée d'accessibilité qu'en desserte des différents réseaux (eau, égout, téléphone, réservation pour la fibre, éclairage public...) notre terrain au travers du terrain adjacent appartenant à notre frère Paul Claude RICARD.

De plus, les limites de ce terrain s'inscrivent quasiment en droite ligne avec la fin du lotissement « Lou Pastre » ce qui ne constituerait en aucune manière une verve immobilière.

Enfin, les constructions seraient situées en recul maximal par rapport à la départementale reliant Pailhès à Thézan les Bâties et, de ce fait, seraient pratiquement invisibles depuis cette chaussée.

Dans le domaine de la construction de terre agricole, ce terrain est en friche depuis plus de trente ans et aucun agriculteur actuel ne serait disposé à replanter et exploiter une si petite parcelle. Cela ne sera pas le cas des parcelles agricoles exploitées qui sont cependant promises à la construction en zone I-AU et G-AU 1.

Pour mémoire nous vous rappelons que ce terrain faisait partie intégrante du P.O.S. et par la suite, en zone logique, du P.L.U. approuvé en date du 27 Février 2014.

Pour ces raisons nous vous demandons de bien vouloir revoir votre position, et nous nous tenons à votre écoute pour un éventuel entretien.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.



NB : zone D 283 non boisée.

→ Ce terrain faisait partie du projet "Chantou Rou" voir dossier en Mairie.

La parcelle D283 ne satisfait plus les objectifs du SCoT du Biterrois : elles contribuent à l'étalement urbain linéaire du village le long de la RD33 et ce en dépit de la présence du lotissement Lou Pastre plus au sud. En effet, la RD33 séparant Lou Pastre de la D283 constitue une coupure d'urbanisation suffisante et accentuée par le talus de la D283 en surplomb de la RD33 pour ne pas considérer une continuité et cohérence urbaine et paysagère de part et d'autre de la voie.

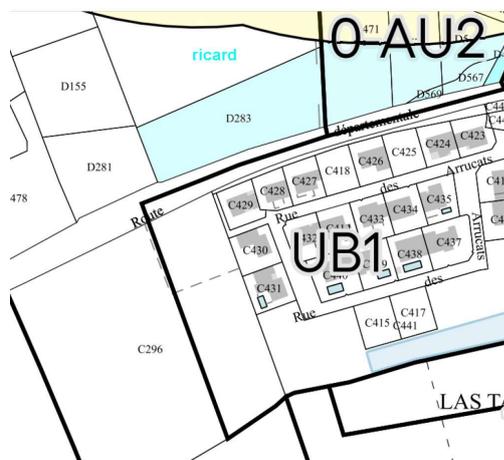
La collectivité s'est engagée dans la modération de la consommation d'espace. L'inscription de cette parcelle en zone AU remettrait en cause cet engagement mais aussi l'économie générale du PLU. Aussi, la commune est tenue, depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de diviser par deux sa consommation d'espace par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021. L'inscription en zone à urbaniser de la parcelle D283,

pour une superficie totale d'environ 3 195 m² induirait une consommation d'espace plus vaste afin d'assurer une cohérence urbaine et paysagère sur le secteur de Chantaulou (nécessité de prendre en compte d'autres parcelles pour garantir une desserte suffisante), mais aussi respecter les prescriptions du SCoT en matière de densité et compacité de l'urbanisation en particulier.

Toutefois, la Communauté de Communes est en cours d'élaboration du PLUi. Dans le cadre de la concertation, un registre de concertation PLUi est disponible en Mairie de Pailhès ainsi qu'à la Communauté de Communes. Il est possible d'envoyer un mail à l'adresse suivante : pluidesavantmonts@gmail.com ou un courrier postal à M. le Président de la Communauté de Communes Les Avant-Monts, ZAE de l'Audacieuse, 34480 Magalas.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO



3.3.8.9 Observation pp13 de anonyme du 29/09/23

Ecrit

Suis venue voir le commissaire enquêteur car un des documents mis à disposition du public, il me semble que bien des éléments de choses projetées ne vont pas dans le sens du bien-être et de la qualité de vie des habitants de Pailhès. Trop d'imprécisions, des projets flous...

Le dévoiement de la D33 semble à mon avis ne pas répondre à l'intérêt public général. L'attribution de terrains constructibles ne va pas dans le sens de boucher les « dents creuses ». Un énorme terrain de 26 300 m² devient constructible et pas de + petits. Donc contradiction énorme.

Orale

Le dévoiement de la D33 sur la D154, ferait déporter les nuisances sur les riverains de la D154. Le tronçon de la D33 deviendrait une voie privative pour les riverains (membres du conseil municipal).

Le choix d'urbaniser le terrain de 2,6 hectares sert des intérêts particuliers.

Réponse du MO :

La collectivité œuvre dans le sens de l'intérêt général.

Le dévoiement de la RD33 sur la RD154 permettra de renforcer la mise en sécurité des usagers de la route à leur intersection, y compris les usagers des mobilités douces. Les nuisances sonores ne seront pas modifiées de façon substantielle.

Par ailleurs, la plateforme de la RD154 le long de la parcelle C347 est actuellement d'environ 4,9 mètres. Cette largeur est insuffisante à la volonté de dévier la RD33 sur la RD154 afin de sécuriser l'intersection entre ces deux voies à l'entrée du village, en particulier pour le croisement des véhicules lourds tels que les bus régionaux LiO Transports qui desservent Pailhès. Ces élargissements ne remettent en rien en cause la volonté de développer des chaudières hors agglomération, notamment en direction de Corneilhan.

Pour sûr, la collectivité souhaite développer ce projet dans une optique d'amélioration des conditions de circulation, de mise en sécurité de usagers et de renforcement de la trame verte urbaine. Il s'agit bien d'un projet d'intérêt général et non de défense d'intérêts privés.

Le choix d'urbaniser un secteur de 2,6 ha d'un seul tenant, en continuité et compacité de l'urbanisation existante, sur un site faiblement exposé dans les principaux points de vue paysagers, ne présentant pas d'enjeux écologique particulier va en ce sens.

En effet, il permet d'exiger une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble qui doit garantir le respect des obligations du SCoT du Biterrois, notamment en termes de densité bâtie, de modération de la consommation d'espace, de maîtrise de la qualité urbaine et paysagère, de conservation et mise en valeur de la silhouette paysagère du village. Cela permet également d'imposer des cheminements doux favorisant la marche et le vélo, ou encore la restauration des talus dans une optique d'amélioration des continuités écologiques et d'une meilleure intégration paysagère du bâti. De même, cette urbanisation sous forme d'opération d'ensemble permet une gestion collective des eaux de pluie sous forme de compensation à l'imperméabilisation des sols.

Tout cela ne pourrait pas être permis par l'ouverture à l'urbanisation d'un ensemble de petits terrains dispersés en frange d'urbanisation.

Aussi, le dimensionnement des zones d'urbanisation future tient compte des potentiels de densification dans l'enveloppe urbaine. Les logements pouvant être édifiés dans les limites actuelles du village ne sont pas pris en compte pour définir le besoin en extension. Ces terrains dent creuse ou sous densité peuvent être bâtis sans délais à ce jour comme dès l'approbation du PLU. Le PLU va donc dans le sens du comblement des dents creuses, mais aussi de renforcement de la densité des parcelles déjà bâties comme celles en extension.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9 Risques et prévention

3.3.9.1 Observation dt12 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

Les compléments seront apportés dans le rapport de présentation.

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).

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9.2 Observation dt13 de DDTM du 03/02/23

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 (G02) « 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 SIGRI 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 j'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.

Réponse du MO :

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.

Au vu du report des secteurs concernés par le risque inondation, il n'apparaît pas nécessaire de distinguer des sous-secteurs indicés « i ».

Dans le règlement de la zone UB, l'article 4 sera complété de la manière suivante :

5. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et aux secteurs situés dans une zone d'aléa inondation

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 :

- 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.

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 Lévéjens.

Ces dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions, y compris les extensions de constructions existantes.

Par ailleurs, les articles 4, au point 5 des zones A et N sera complété par la rédaction suivante :

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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9.3 Observation dt14 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

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.

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.

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 :

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.

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

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9.4 Observation dt15 de DDTM du 03/02/23

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.georisque.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_rapport1_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>

Réponse du MO :

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.

Il est donc proposé de :

- 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 ;
- 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.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9.5 Observation dt16 de DDTM du 03/02/23

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.

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.

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.

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».

Réponse du MO :

Le rapport de présentation (partie état initial de l'environnement) sera complété pour présenter les risques tempête et le potentiel radon.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9.6 Observation dt17 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

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 :

- 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.

Ces éléments sont repérés par un aplat jaune et un triangle jaune sur le plan de zonage.

Un soin supplémentaire sera apporté sur l'amélioration de la lecture du règlement graphique, en lien avec les observations suivantes.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9.7 ¹Observation dt29 de DDTM du 03/02/23

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.

Réponse du MO :

La protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sera retirée sans pour autant créer une zone Ap.

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. 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).

Avis du CE :

Il faut être prudent avec le zonage Ap car interdisant toute construction, il peut paralyser l'exploitation agricole

Favorable à la réponse du MO

Réponse du MO :

La collectivité reste prudente avec la mise en place d'une zone A0 entre le village et le cimetière. Cela concerne peu de parcelles, dont au moins 3 ne sont plus exploitées et ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'enquête publique.

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9.8 Observation dt35 de DDTM du 03/02/23

Zones A et N - Ces zones sont peu ou non urbanisées. Elles constituent donc une zone vulnérable au F²F 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.

Réponse du MO :

La zone N interdit déjà les nouvelles constructions à l'exception des extensions limitées, en cohérence avec les principes de prévention de l'État.

Le règlement de la zone A sera complété à l'article 4 :

Conditions d'implantation vis-à-vis des zones d'aléa incendie :

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

Avis du CE :

Favorable à la réponse du MO

3.3.9.9 Observation pp9 de viala du 20/09/23

Ecrite

Notre propriété six sur les parcelles à 716 à 484 à 715 et suivante. Nous voulons connaître nos obligations et celles de nos voisins en matière de débroussaillage.

orale

Propriétaires des parcelles A 716 476 715 494 484
Ils voulaient connaître les règles du débroussaillage

Avis du CE :

Le commissaire enquêteur leur a recommandé :

les pages 94 à 104 du règlement : zone N

la page 112 du rapport de présentation : risque incendie

..... l'arrêté préfectoral 13 avril 2004 (modifié le 07/03/2005

Réponse du MO :

Il est également possible de se reporter à la pièce 4.8 du PLU pour connaître les obligations en matière d'OLD.

La mairie de Pailhès et la CCAM se tiennent à disposition pour tout complément d'informations.

3.3.10 pas d'observation

3.3.10.1 ioq de INAO du 25/11/22

3.3.10.2 pp1 de anonyme du 30/08/23

3.3.10.3 pp2 de anonyme du 06/09/23

3.3.10.4 pp3 de anonyme du 07/09/23

Assas le 19 novembre 2023

Bmeallo

4 ANNEXES

- 4.1 cpte-rendu-reunion-cm-2014-2-27.pdf
- 4.2 pub concertation.png
- 4.3 liste de PPA.xls
- 4.4 CCAM 27-7-2020.pdf
- 4.5 crm-2020-07-10.pdf
- 4.6 précis juridique.docx
- 4.7 030-2019-Lancement du PLUi.pdf
- 4.8 dcm PLU 1ere rév. adaptation mod.pdf
- 4.9 certif affichage final revision PLU.pdf
- 4.10 RAPPEL MIDI LIBRE 31.08.2023.pdf
- 4.11 certificat-numerique Hérault Tribune parution du 01.08.2023.pdf
- 4.12 attestation 1ER AVIS midi libre.pdf
- 4.13 certificat-numerique Hérault Tribune parution du 31.08.2023.pdf
- 4.14 brin de paille septembre.pdf
- 4.15 site avant monts 2023 08 23.png
- 4.16 site pailhès accueil 2023 08 30.png
- 4.17 midi libre 30-8-2023.docx
- 4.18 REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PAILHES - Hérault Tribune.pdf
- 4.19 Gmail - procès-verbal de synthèse.pdf
- 4.20 pvs thèmes observations avis.docx
- 4.21 pvs lettre pailhes.odt
- 4.22 Gmail - TR_ Enquête publique Pailhès - Réponse CE.pdf
- 4.23 Réponses_CE_Pailhès.docx
- 4.24 Gmail - RE_ enquête publique.pdf
- 4.25 site avant monts 2023 08 30png.png
- 4.26 les avantmonts Menu.docx
- 4.27 09-2020 Completude PLUi des Avant-Monts.PDF
- 4.28 Gmail - enquête publique 05-30.pdf
- 4.29 Gmail - Préparation enquête publique 06-14.pdf
- 4.30 Gmail - tableau PPA.pdf
- 4.31 Gmail - enquête PAILHES arrete et affiche.pdf
- 4.32 Gmail - Enquête publique PAILHES note synthèse.pdf
- 4.33 34191_Memoire_avis_PPA_20230228.pdf
- 4.34 34191_NOTE_SYNTHESE_20230810.pdf

- 4.35 221-2022 Bilan de concertation et arrêt du projet PLU revise dans sa forme generale (PLU) de la commune de PAILHES.pdf**
- 4.36 chambre d'agriculture.pdf**
- 4.37 DDTM.pdf**
- 4.38 Scot.pdf**
- 4.39 DEPARTEMENT.pdf**
- 4.40 INA - AVIS SUR PROJET ARRETE DU PLU DE PAILHES (ID 59223).pdf**
- 4.41 Décision_MRAe_2020DKO153.pdf**
- 4.42 décision TA.pdf**
- 4.43 075-2020 approbation 1ere modification simplifiée Pailhes.pdf**
- 4.44 SKM_C360i23112208451.pdf**
- 4.45 ArreteFavorable-22-08-2023.pdf**