

- Pour plus de clarté, l'observation est parfois complétée par un ajout entre crochets.
- Les observations paraissent en écriture droite ; suivent immédiatement les éventuelles *réponses du maire provenant de son « Mémoire en réponse »* (**Annexe 10**), puis le commentaire du commissaire enquêteur en écriture italique.

51- Rappel des modifications demandées par la Préfecture.

- Point n° 1 : Conditionner la zone AUep à la réalisation du réseau d'assainissement collectif,
- Point n° 2 : Intégrer le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) sur le plan de zonage,

Compléter les informations liées aux risques :

Transport de matières dangereuses (TMD) lié au gaz, il s'agit de

- Point n° 3 : créer une annexe spécifique TMD,
- Point n° 4 : indiquer cette servitude sur le plan de zonage au 1/5000^{ème},
- Point n° 5 : intégrer les prescriptions de construction se rapportant à ce risque dans le règlement de la zone A.
- Point n° 6 : Risque feux de forêt : mettre en annexe la liste des terrains énumérés à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies.
- Point n° 7 : Risque « retrait – gonflement d'argiles » : placer en annexe la cartographie de ces risques et les mesures préventives.
- Point n° 8 : Risque sismique : annexer au PLU la nouvelle plaquette de la réglementation parasismique.
- Point n° 9 : Mettre à jour les données agricoles, la qualité des sols, l'arrachage ainsi que la dynamique agricole de la commune.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Les annexes et le plan de zonage ont été mis à jour. Ces neuf modifications sont effectuées.

- Point n° 10 : Compléter les annexes sanitaires sur des points d'eau potable.
Demande de la DDTM (Courriel du 18/03/2015 en annexe 17).
: -« la modification des annexes sanitaires pour l'indication de la réalisation de travaux assurant des débits d'eaux suffisants dans plusieurs rues de la commune devrait pouvoir être réalisée à l'aide des conclusions du schéma directeur d'eau potable. »

Commentaire du commissaire-enquêteur.

*Le 5 mai 2015, la mairie de Pailhès a fourni le certificat administratif du syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement (SIAEPA) de Thézan-Pailhès par lequel son président, Monsieur Claude Caveribère atteste que les travaux à réaliser figurant en page 2 des annexes sanitaires ont été effectués (**Annexe 12**).*

Les annexes sanitaires doivent donc être rectifiées.

- Point n° 11 : **Risque inondations** : compléter le règlement avec les prescriptions en matière de construction.
Demande de la DDTM (courriel du 18/03/2015. Annexe 17):

« Concernant les modifications des règlements de la zone Ah et Um pour le risque inondation défini par une carte d'aléa, il conviendra de remplacer la phrase "la surface de plancher doit être située au-dessus de la cote des plus hautes eaux" dans les articles Ah 2 et Um 2 par "pour toute construction, le 1er plancher devra être réalisé à 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux ou, à défaut de connaissance de la cote, à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel. Tout projet ne devra pas entraver le libre écoulement des eaux". Même si la commune n'est couverte que par une carte d'aléa pour le risque inondation, il est nécessaire de faire apparaître la zone inondable dans le plan de zonage et d'imposer des prescriptions réglementaires. »

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Constat.

Pailhès est un « village perché » c'est-à-dire que lors des grosses pluies d'automne, les eaux de ruissellement se concentrent peu à peu dans les fossés pour gonfler les ruisseaux qui forment des thalwegs de plus en plus profonds avant de déboucher en aval dans les zones d'expansion de crue. Mais dans le village, l'eau s'écoule rapidement.

Par sa lettre du 07/07/2011, le Préfet de l'Hérault a porté à la connaissance de la commune le dossier « Etude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron », des extraits figurent dans l'annexe 13 et la pièce jointe n°3.

La DDTM demande de faire figurer une réglementation pour les constructions et l'utilisation du sol dans les secteurs soumis à l'aléa inondation observé dans le cadre de cette étude. En l'absence de PPRi, c'est l'Atlas des zones d'inondation (AZI) qui s'applique. Or l'AZI n'est pas opposable aux tiers.

Les deux secteurs d'aléas en question figurent sur les plans de zonage du PLU en vigueur depuis plus d'un an. Leur tracé n'est pas dans le domaine de la modification.

L'un d'entre eux situé au Nord-Ouest du village est en zone A.

L'autre relatif au fossé puis ruisseau de Grane, touche les zones Ah et Um. Dans ce périmètre se trouvent deux habitations, une piscine et un grand « pool house ». Les soumettre à une réglementation équivaut à les dévaloriser.

Discussion.

Quelles règles appliquer pour répondre à la DDTM ?

Pour les parties des zones Ah et Um concernées, le dossier d'enquête invoque le principe de précaution pour préconiser un premier plancher à 30 cm au-dessus de la PHE (cote des plus hautes eaux) ou à défaut, 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel. Cela correspond à la zone bleue d'un PPRi.

Mais pour quelles raisons ? L'aléa est-il fort, moyen ou faible ? Quelle est la PHE ?

La carte élaborée lors de « l'étude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron » comporte trois zones :

- *celle d'aléa fort comportant le lit du fossé ou du ruisseau avec une hauteur d'eau possible supérieure ou égale à 50 cm pour une vitesse d'écoulement de 0,5 m/s,*

- celle d'aléa modéré avec moins de 50 cm d'eau pour une vitesse d'écoulement de 0,5 m/s,
- et une zone d'aléa résiduel correspondant à un évènement exceptionnel, elle exclut les bâtiments stratégiques tels que caserne de pompiers, gendarmerie, secours divers.

Or le périmètre reporté sur le plans de zonage du PLU confond les trois types d'aléa. Cette simplification empêche de nuancer la règle puisque selon le dossier, toute cette zone serait en aléa modéré.

Pour la zone A, zone constructible sous conditions, le périmètre inondable figurant sur les plans de zonage, ne distingue pas non plus les différents types d'aléas.

Le commissaire-enquêteur considère qu'il s'agit là d'une erreur manifeste d'interprétation et de transcription des documents d'étude qui doit être rectifiée. Le plan de zonage du PLU doit indiquer clairement les zones d'aléa fort, modéré et résiduel.

Un document d'étude est-il suffisant pour justifier une atteinte au droit de propriété ?

En d'autres termes, la demande de la DDTM ne constituait-elle pas un abus de pouvoir ? En effet, en l'absence de document opposable aux tiers, comme l'est un PPRi, il semble impossible de justifier la dévalorisation et la limitation de jouissance de leurs biens par les propriétaires.

Une lecture approfondie de « l'étude de définition des zones inondables du bassin versant du Libron » laisse un certain doute car les facteurs initiaux permettant de calculer le débit du fossé de Grane semblent assez empiriques (Annexe 13), mais ce simple commentaire serait à confirmer par un hydraulicien. En revanche, le néophyte remarque immédiatement que dans sa partie amont, la zone d'aléas ne concerne que le côté des habitations alors que le champ situé sur l'autre rive est sensiblement à la même hauteur.

Les habitants du village n'ont pas été consultés. Lors de sa réponse au « porter à connaissance », la commune avait fermement contesté ce zonage.

Il est recommandé à la DDTM de faire vérifier la concordance des zones d'aléas avec la topographie des zones Ah, Um et IAU2 du PLU.

Selon les fonctionnaires de la DDTM rencontrés le 15/04/2015 à Béziers, le processus d'élaboration des PPRi débute par ce type d'étude et en fonction de l'importance du risque mis en évidence, on poursuit vers le plan ou bien on fait un simple « porter à connaissance » pour le maire. Ainsi, l'administration utilise le principe constitutionnel de précaution, fondé sur l'incertitude, pour alléger sa tâche, sans chercher à mieux définir le risque ou à mieux circonscrire l'incertitude. La solution pour les citoyens mécontents serait d'ester en justice et ainsi, espérer faire reconnaître leur droit, solution difficilement acceptable sans enquête contradictoire avant la privation de jouissance et la dévalorisation d'un bien.

Pour tenter d'éliminer le doute (administration de la preuve ?), une véritable étude hydraulique s'impose et elle doit déboucher sur un document opposable.

Comment modifier le PLU?

D'après le chef du service risques de la DREAL (Annexe 15) et les fonctionnaires de la DDTM, le maire doit reporter sur le PLU les éléments du « porter à connaissance » sous peine d'engager sa responsabilité.

Le Guide du Centre Européen de Prévention du Risque d'Inondation (CEPRI) souligne que la justice considérera toujours le maire comme responsable en cas d'accident ou de dégât lié à l'inondation dont il connaissait le risque. Il doit donc inscrire dans le PLU les données que les services de l'Etat lui ont fournies ou qu'il a lui-même constatées (laisses d'inondation, tradition orale, ...).

Par conséquent, le document d'étude ayant « porté à la connaissance » de la commune l'existence d'un risque potentiel d'inondation, au nom du principe de précaution, le maire a le devoir de tout faire pour atténuer, voire éliminer ce risque et donc de le transcrire dans le PLU.

La réglementation des trois zones A, Ah et Um touchées par le risque d'inondation doit être spécifique à chacune des zones d'aléa fort, modéré et résiduel portées à la connaissance du maire.

52- Rappel des modifications souhaitées par la municipalité.

- modifier le phasage de l'urbanisation des zones AU1, AU2, AU3, AU4, et AU5

Zones actuelles	Nouvelles zones urbanisables	Nouvelles zones non urbanisables	Remarque
AU1	IAU3	IIAU5	Division
AU2	IAU2		
AU3		IIAU4	
AU4		IIAU7	
AU5	IAU1	IIAU6	Division

- En zone Um :
 - autoriser une hauteur de 1,70 mètre pour les murs de clôture afin de prendre l'existant en compte
 - autoriser une emprise maximale de 50% en compensation de la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS).
- En toutes zones AU,
 - autoriser une pente maximale des toitures de 30%, à deux pentes, en tuiles canal,
 - autoriser une emprise maximale de 50% en compensation de la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS).
- En zone IAU3, IIAU4 et IIAU5 limiter les hauteurs des constructions à cinq mètres cinquante pour préserver l'aspect de l'entrée du village.
- Dans les zones Um et AU, les toitures terrasses sont limitées à 1/3 de la surface totale de la toiture **sauf** en zones IAU3, IIAU4 et IIAU5 où elles sont interdites afin de préserver l'aspect extérieur de l'entrée du village. Les toitures terrasses inaccessibles étant obligatoirement végétalisées.

- Mettre le règlement de **toutes les zones** du PLU en accord avec les prescriptions de la loi ALUR du 23 mars 2014 en :
 - supprimant la notion de COS,
 - autorisant le dépassement de 20 % des hauteurs de construction si elles respectent les critères du label « haute performance énergétique » ou si elles comportent des équipements de production d'énergie renouvelable permettant de couvrir une part minimale de la consommation d'énergie du bâtiment,
 - suppression de la notion de compensation financière pour non réalisation d'aire de stationnement.

53- Observations du public concernant directement la modification n°1:

53-a- Observations sur le registre d'enquête (pièce jointe n°2) déposé à la mairie de Pailhès (elles sont numérotées de R1 pour Registre 1, à R13):

R2 : Monsieur Bruno Hernandez, 10, chemin de la Rouquette 34 620 Puisserguier (06 21 63 08 27), propriétaire de la parcelle 298 en I AU3 et II AU 5

« AU10 : Prend acte de la modification de la hauteur constructible ramenée à 5,50 mètres par rapport au PLU en vigueur.

Réponse de Monsieur le maire:

Pas de suite à donner.

AU9 : De fait, je fais remarquer l'incohérence des 30% d'emprise au sol pour des constructions obligatoires en rez-de-chaussée. Je demande pour cohérence avec la loi SRU, une emprise au sol comprise entre 40 et 50% de l'emprise totale de la parcelle. Demande d'éviter la double peine par rapport à d'autres secteurs : l'obligation de construire en rez-de-chaussée et trop peu d'emprise au sol.

Réponse de Monsieur le maire:

La loi SRU n'impose nullement une emprise au sol, aussi la différence à la loi SRU n'est pas un argument pertinent. Cependant, pour prendre en compte cette demande, il est proposé de fixer l'emprise au sol maximale à 50%.

AU11 : Remplacement des toitures couvertures « tuiles canal » par « ou tuiles mécaniques » (constructions neuves !)

Autoriser les enduits monocouche classiques des fabricants et non « enduit au mortier de chaux naturelle avec sables locaux ». Nous ne sommes pas soumis aux secteurs sauvegardés des architectes des Bâtiments de France !

Nota : Tout enduit, même à la chaux contient un % plus ou moins important de « ciment ».

Réponse de Monsieur le maire:

Effectivement, ces contraintes sont un peu trop restrictives. Il est proposé de supprimer l'obligation de tuile canal + obligation d'enduit à la chaux naturelle.

AU2 : Pour mémoire, « 20% de logements aidés » pourrait être plus clair en 20% de logement primo accédant au prêt à taux zéro. »

Réponse de Monsieur le maire.

La formulation de « logements aidés » est plus large que les seuls primo-accédant avec prêt à taux zéro. En effet, cela comprend aussi le locatif, le logement social et d'autres types d'aides. Il n'est donc pas souhaitable de modifier cette formulation pour laisser un maximum de possibilité et permettre la diversité de l'habitat.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

L'article AU9 est erroné, il doit être rectifié en indiquant une emprise au sol de 50%. Il est rappelé que le SCOT impose 5% de logements locatifs sociaux et que la densité de l'urbanisation doit être au moins de 15,4 logements à l'hectare.

Autoriser les enduits monocouche et des tuiles canal du commerce dans l'article AU11, §b.

R3 : Monsieur Abdellah Aomar, de Colomier Transcription par le commissaire-enquêteur.

Commentaire de sa lettre n°L6 analysée ci-dessous.

R6 : Monsieur Paul-André Ricard pour remise de sa lettre L4 et son commentaire ainsi que celle de Monsieur Antoine Milla (L5).

R7 : Madame Huguette Laboucarie et Mademoiselle Marie-Louise Coulondres.

« Satisfaction pour la rectification de la parcelle passée de AU5 en AU1. Pour la parcelle n°347C, nous regrettons qu'une partie qui était constructible soit devenue l'emplacement réservé n°10, en zone Ap. Quelle destination ? »

Réponse de Monsieur le maire.

L'emplacement réservé n° 10 était déjà existant dans le PLU. Les emplacements réservés ne font pas partie de la modification et n'ont pas été modifiés.

Pour rappel, cet emplacement réservé a été instauré pour traiter l'entrée du village car ce « triangle » est très visible et mérite un traitement spécifique de qualité.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Satisfaction notée. Le commissaire-enquêteur n'a pas compétence pour s'intéresser à la parcelle C347 ni à l'emplacement réservé n°10.

R12 : Mmes Coulondres et Laboucarie.

« Nous avons craint que la zone IIAU6 soit incluse dans la ZAD. Nous constatons avec plaisir que la zone citée plus haut est passée en zone urbanisable plus tard car nous n'étions pas favorables à cette zone d'aménagement différé. »

Réponse de Monsieur le maire.

Il y a confusion entre « ZAD » et « zone constructible ». La ZAD reste indépendamment des zones constructibles. Pas de suite à donner, c'est une simple remarque.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Satisfaction notée.

R13 : Madame Gillis : « Mon passage a été pour contester la zone inondable » [où sont construites sa maison en Ah et celles de ses enfants, en Um.]

Réponse de Monsieur le maire.

La zone inondable a été donnée par les services de l'Etat et a été retranscrite, telle que, dans le PLU. Suite aux différents échanges, il semble qu'une version plus récente et plus précise ait été fournie par la DDTM. Dans ce cas, le PLU peut (et doit) être mis à jour avec la version la plus récente.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Le « porter à connaissance » date du 07/07/2011, soit avant l'élaboration du PLU. L'avis de synthèse émanant de la DDTM relatif à l'élaboration du PLU, daté du 19/08/2013 (Annexe 16), y fait explicitement référence. Le tracé du PLU résulte donc bien d'une erreur de transcription et non d'une version ultérieure provenant de la DDTM.

La maison de Mme Gillis est située en secteur résiduel.

La maison la plus en amont appartient à Monsieur Grégory Gillis, fils de Mme Gillis. Il a obtenu son permis de construire le 16/07/2008, soit avant le « porter à connaissance » du Préfet daté du 07/07/2011 qui situe cette construction en zone d'aléa modéré. Lors de la construction, le terrain et la maison ont été surélevés par rapport au terrain naturel (cf. photos en annexe 13 et PJ 3). Le dossier du bureau d'études hydrauliques EGIS EAU est daté de juin 2011, la carte d'aléa de février 2011, la maison figure sur cette carte. La zone d'aléa modéré fait une poche à l'emplacement actuel de cette construction. Rien n'indique si le relevé topographique qui a permis d'établir la carte d'aléa a été réellement effectué après l'édification de la maison. En effet, dans le dossier du « porter à connaissance » mis à la disposition du commissaire-enquêteur, figure un plan topographique « PAE des Taillades et Chantaulou » montrant l'amorce du fossé de Grane, il date de janvier 2004 (Annexe 13). On peut se demander s'il a été utilisé pour l'étude ou s'il s'agit d'une pièce placée là par mégarde.

La maison immédiatement voisine appartenant à Monsieur Guillaume Gillis a obtenu son permis de construire le 13/04/2011, soit trois mois avant le « porter à connaissance ». Elle ne figure pas sur le plan de zonage de ce document mais elle figure sur le plan de zonage du PLU. Elle semble être partiellement située en zone d'aléa modéré ; lors de sa construction, le terrain a été légèrement exhausé, sans doute pour compenser extérieurement le vide sanitaire.

Voir également le commentaire figurant au §51, point n°11 ci-dessus.

Le « porter à connaissance » étant postérieur aux permis de construire, Messieurs Grégory et Guillaume Gillis pouvaient ignorer que leurs maisons respectives étaient en zone inondable. Leurs biens sont désormais dévalués.

Il est fortement recommandé de vérifier les données de l'étude et de les actualiser éventuellement.

53-b- Analyse des documents concernant directement la modification n°1 et remis au commissaire-enquêteur. Ils sont annexés au registre d'enquête figurant en pièce jointe n°2. (Numérotés de L1 pour Lettre 1 à L7).

L4 : Monsieur Paul-Claude Ricard, 7, rue du Clocher Pailhès.

- satisfaction que sa parcelle C298 soit classée en IAU3, donc immédiatement constructible.

Réponse de Monsieur le maire.

Pas de suite à donner.

- amertume de voir ses parcelles D470 et D471 classées en IIAU4 alors qu'elles sont immédiatement au bord du Chemin de la Croix Blanche où passent les réseaux secs et humides et qu'il avait prévu une bande de terrain permettant l'accès de la D471 depuis cette rue.

Réponse de Monsieur le maire.

Le critère de basculement de cette zone en phase II n'est pas les réseaux. En effet, il a été décidé de favoriser les parcelles les plus facilement accessibles, en bordure des voiries et en contact direct avec le village.

Parallèlement, la commune doit respecter le SCOT qui impose de phaser en deux temps des zones à urbaniser (phase I immédiatement ouverte - phase II ouverte après utilisation de 50% des dents creuses). La répartition phase I et phase II doit rester dans l'ordre de 50/50. Aussi, les secteurs 1, 2 et 3 occupent environ 50% des zones AU. Le maintien de la zone 4 dans la phase I aurait déséquilibré la répartition 50/50.

Moins facilement accessible que les 3 premiers secteurs, le secteur 4 (sur le relief, le plus éloigné du centre village) a donc été basculé en phase II.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

La Notice de présentation (page 16) comme le Règlement (page 38) n'avancent comme seul critère que celui de la capacité gravitaire des réseaux. Les accès à la voirie sont envisagés dans les OAP et, sous réserve d'études contradictoires, facilités par le chemin de la Croix Blanche. Le secteur IIAU4 n'est pas moins éloigné du village que IAU3. Enfin l'argument des 50% du SCOT est indéniable, encore faudrait-il montrer que les superficies des secteurs IAU1 + IAU2 + IAU3 = IIAU4 + IIAU5 + IIAU6 + IIAU7.

- interrogation devant les conditions de mise en constructibilité des zones IIAU (70% des zones IAU et 50% des dents creuses) si les propriétaires de parcelles constructibles ne veulent pas construire et bloquent ainsi l'urbanisation du village.

Réponse de Monsieur le maire.

Effectivement, la rétention foncière est un problème en urbanisme. Mais la loi est très claire sur les obligations d'utiliser en priorité les parcelles

disponibles avant toute nouvelle consommation d'espaces agricoles ou naturels. Le SCoT impose aussi la règle des 50% des dents creuses.

Cependant, l'utilisation de 50% des dents creuses semble assez facilement atteignable : diverses constructions ont d'ores et déjà été réalisées depuis l'approbation du PLU, alors que cela ne fait qu'un an.

Recommandation du commissaire-enquêteur.

Le terme « dent creuse » est employé en urbanisme dans des sens variables. Il est indispensable de bien le définir. Ensuite, les « dents creuses » devraient être recensées et gérées dans la plus grande transparence vis-à-vis du public.

- contestation vigoureuse de la qualification des parcelles situées dans la zone IIAU4 comme « non desservies par les réseaux ». Cela résulterait d'une grossière erreur.

Réponse de Monsieur le maire.

Voir ci-dessus, le critère n'est pas l'absence des réseaux. La formulation dans la réglementation de « secteur pouvant être ouvert après réalisation des réseaux » est la formulation standard.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Formulation standard peut-être, mais hasardeuse, sûrement. Il est difficile d'admettre que dans un règlement, ce qui est écrit n'est pas ce qui doit être compris ! Il faut donc modifier cette rédaction.

- contestation du découpage de l'ex AU5 et suspicion de favoritisme au sujet de la nouvelle qualification des zones, particulièrement pour la nouvelle IAU1 alors que les zones IIAU6 et IIAU7 pourraient être facilement aménagés.

Réponse de Monsieur le maire.

Idem ci-dessus : la priorité a été donnée aux secteurs les plus accessibles et directement en contact avec le village.

Sans commentaire du commissaire-enquêteur.

- supputation : la décision de bloquer la construction des parcelles IIAU4 n'est-elle pas conforme aux vœux de l'ancien maire et du Conseil Général de l'époque, de ne pas masquer la vue lointaine sur les Pyrénées.

Réponse de Monsieur le maire.

Procès d'intention.

Sans commentaire du commissaire-enquêteur.

- étonnement de voir la variété de la palette de couleurs du Pays figurant en annexe 1 du règlement tandis que la couleur blanche serait formellement interdite.

Réponse de Monsieur le maire.

La couleur blanche est généralement interdite dans notre région, au profit des ocres et beiges qui sont moins impactant dans le paysage (la couleur blanche est celle qui reflète le plus la lumière et est la plus visible).

Dans le cas de Pailhès, dans la mesure où une palette de couleur a été donnée par le Pays (ce qui n'est pas le cas dans toutes les communes), il est normal d'en tenir compte.

Ceci était déjà dans le PLU et n'entre pas dans la modification du PLU.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

La photocopie de la « palette des couleurs de Pays » n'est pas de qualité suffisante pour écarter la couleur blanche.

L5 : Monsieur Antoine Milla, domaine du Grand Rudel, 34450 Vias. Propriétaire de la parcelle n°478 dans la future zone IIAU4.

Il s'insurge contre le classement en IIAU4 de sa parcelle alors qu'elle est raccordable aux réseaux secs et humides. Cette parcelle ayant été déjà lourdement grevée par la zone Ap instaurée précédemment, il ne disposera plus que d'un espace réduit pour y construire sa demeure lorsque son terrain deviendra constructible dans un avenir improbable. Il conteste l'emprise au sol de 30% et propose 60% pour les constructions en rez-de-chaussée, soit le double des constructions sur deux niveaux. Il fait une description de la PVR partiellement réalisée mais dont il se trouve maintenant exclu, donc lésé. Les conditions d'ouverture à la construction des zones IIAU lui semblent également trop restrictives et leur satisfaction trop aléatoire. Il semble soupçonner un traitement de faveur pour la création de la zone IAU1. Au total, il s'estime berné et il réclame justice afin de pouvoir enfin, construire sa maison.

Réponse de Monsieur le maire.

Voir l'ensemble des réponses ci-dessus.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

L'article AU9 est erroné, l'emprise au sol est de 50%.

Voir le commentaire en L4.

L6 : Monsieur Abdellah Aomar, 6, rue de l'Occitanie 34 440 Colombiers. Propriétaire des parcelles 281 et 155 dans la zone AU3 actuelle.

Il conteste l'emprise au sol de 30% dans la future zone IIAU4 alors que la hauteur maximale prescrite empêche la construction de maisons à étage, il souhaite que ce pourcentage soit élevé à 50%. Le délai d'attente pour la mise en constructibilité de la zone lui semble également trop long (70% de la construction des zones IAU et 50% des dents creuses de l'agglomération). Comme les autres propriétaires des parcelles sises dans la future zone IIAU4, il affirme que ses terrains sont facilement raccordables aux réseaux secs et humides, aussi bien que ceux des zones IAU2 en amont et IAU3 en aval qui, eux, sont immédiatement constructibles. Souffrant actuellement d'une grave maladie (Parkinson) il comptait sur la vente de ses parcelles pour améliorer ses maigres revenus. Il demande donc justice et prise en considération de sa situation.

Réponse de Monsieur le maire.

Voir l'ensemble des réponses ci-dessus.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

L'article AU9 est erroné, l'emprise au sol est de 50%.

Voir le commentaire en L4.

L7 : Monsieur Daniel Armengol, 15, rue Hort de Vidal, Pailhès.

Il juge la modification n°1 aussi incohérente que le PLU car :

- pas plus que le PLU, elle ne prend en compte le projet de lotissement Chantaulou, facilement raccordable aux réseaux secs et humides ainsi qu'aux voiries existantes.

Réponse de Monsieur le maire.

Hors modification. Ne pourra être analysé que dans le cadre d'une révision générale.

- le projet coûtera cher au contribuable car l'urbanisation des zones IIAU nécessitera l'installation et l'entretien de pompes de relèvement pour l'assainissement.

Réponse de Monsieur le maire.

Bien au contraire, les zones IIAU doivent être raccordées de manière gravitaire: la commune a engagé une réflexion avec le SIAEPA pour un collecteur en partie basse du village qui pourrait collecter en gravitaire l'ensemble de ces secteurs.

C'est d'ailleurs une des raisons pour laquelle les secteurs ont été scindés en deux (partie vers village, raccordable actuellement en gravitaire, en phase I - partie plus au Sud, non raccordable en gravitaire actuellement sans réalisation de ce collecteur, donc mis en phase II).

- il lui paraît anormal que l'autorité administrative « impose la création d'une ZAD » ;

Réponse de Monsieur le maire.

La ZAD n'est pas imposée. Le contrôle de légalité a juste rappelé que cette ZAD ayant été actée par le Conseil Municipal précédent (et encore valable), elle devait apparaître sur les plans de zonage.

- il s'inquiète des risques présentés par les eaux de ruissellement lorsque le secteur de la ZAD sera urbanisé.

Réponse de Monsieur le maire.

La ZAD n'est pas encore urbanisable. La réflexion devra être menée dans le cadre d'une révision générale pour voir si son urbanisation est pertinente. La question du pluvial devra alors être traitée.

- il qualifie de « faux en écriture » la qualification de friche apparaissant sur le plan des OAP, page 7 et concernant une partie de la ZAD alors que cette parcelle est cultivée.

Réponse de Monsieur le maire.

S'il s'agit bien d'une parcelle cultivée, cela est juste une erreur. Ceci peut-être rectifié dans le document final.

- il demande pourquoi certains fichiers et en particulier les plans de zonage ont été modifiés entre le 16 mars et le 11 avril 2015.

Réponse de Monsieur le maire.

La modification du PLU, comme toute étude, est faite d'échanges, de propositions qui sont discutées, puis amendées, rectifiées... Il est tout à fait normal d'avoir des modifications sur les plans en cours d'étude.

Commentaires du commissaire-enquêteur.

- *L'enquête ne porte pas sur la zone de Chantaulou. L'urbanisation de zones IIAU et de la ZAD ne peut intervenir qu'après une nouvelle modification du PLU. Les observations devront être faites lors de l'enquête publique s'y rapportant.*
- *Certes le plan de la ZAD figurant dans les OAP porte la mention erronée de friche mais cela ne remet pas en cause la validité du document.*
- *Enfin, les différences de fichiers parus sur le site informatique de la commune proviennent de la période où une partie des fichiers avaient été retirée à tort puis rétablie à la demande du commissaire-enquêteur.*

53-c- Observations du public ne concernant pas la modification n°1 (Annexe VI).

R1: Madame Isabelle Escartin, de Pailhès. Transcription par le commissaire-enquêteur

Elle se demande quelles sont les intentions de la municipalité au sujet de sa parcelle classée emplacement réservé n°5, face à la mairie.

Réponse de Monsieur le maire.

L'emplacement réservé a pour objet la création d'un espace public en lien avec la mairie, le centre village possédant très peu d'espaces libres. Nous avons reçu Mme ESCARTIN en mairie. Un accord a été trouvé et confirmé par courrier.

R4 : Madame Véronique Vidal. Transcription par le commissaire-enquêteur.

Se renseigne sur l'évolution du zonage des parcelles C84, B395, 391, et 122 qu'elle possède en indivision avec son frère Joël Vidal. Enverra un courrier (cela n'a pas été fait, mais son frère est venu le 15/04/15).

Réponse de Monsieur le maire.

Ces parcelles ne sont actuellement pas constructibles. La pertinence d'un changement de destination ne pourra être étudiée que dans le cadre d'une révision générale.

R5 : MM. André Corneille (pour Claude Pujol), Jean-Pierre Bonnal, René Soulette et Daniel Armengol (pour Pascal et Delphine Armengol).

Déposent une lettre relative au projet Chantaulou analysée ci-dessous.

Monsieur Jean-Pierre Bonnal observe que la délimitation de la ZAD (zone d'aménagement différée) forme un décrochement excluant sa parcelle n°14. Il souhaite qu'au minimum, cette parcelle 14 y soit incluse et au mieux, la parcelle 15 qui la jouxte.

Réponse de Monsieur le maire.

Pour le projet Chantaulou, voir réponses ci-dessus : hors modification.

La ZAD a été instaurée par une délibération qui en précise le périmètre. La présente modification ne peut intervenir sur ce périmètre qui n'est reporté qu'à titre informatif.

R8 : Monsieur Claude Galibert, de Pailhès. Transcription par le commissaire-enquêteur

Se demande si ses parcelles en limite de la ZAD, Les Sautadoux n°54 à 61, sont ou seront constructibles ultérieurement et si le chemin les bordant sera élargi à leurs dépens (zone A).

Réponse de Monsieur le maire.

La pertinence d'un changement de destination ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision générale.

R9 : Monsieur Gilles Galtié, La Fleuride Neuve, Pailhès.

« Je suis étonné que la parcelle 54, au lieu-dit « La Fleuride Neuve » soit répertoriée Ah puisqu'elle ne contient pas de construction. Je souhaiterais qu'elle soit répertoriée en A. »

Réponse de Monsieur le maire.

Ce changement ne peut pas être réalisé dans le cadre de cette modification. Pour information, les secteurs Ah englobent les domaines existants et prennent un espace autour. Il se peut effectivement que certaines parcelles ne soient pas construites.

R10 : Madame Valérie Villebrun, s'exprimant aussi pour sa mère, Madame Anne Villebrun et Monsieur Christian Limousy, 10, route de Corneilhan, Pailhès. (Parcelles n°384, 386, 387).

« Comme nous l'avions signalé lors du changement du POS en PLU, nous sommes toujours surpris de voir qu'une partie de notre terrain soit classée en zone verte alors qu'il n'y a dans cette partie aucune zone cultivée à protéger. Nous souhaitons donc que cette zone disparaisse et que nous retrouvions le terrain tel qu'il était avant 2014. »

Réponse de Monsieur le maire.

Ce changement ne peut pas être réalisé dans le cadre de cette modification. Pour information, les secteurs Ah englobent les domaines existants et prennent un espace autour. Il se peut effectivement que certaines parcelles ne soient pas construites.

R11 : Mr et Mme Joël Vidal, 6, rue des Ecoles 34490 Pailhès.

On constate que la limite de la ZAD apparaît. On voudrait connaître le devenir de cette zone. Que compte-t-on faire de cette zone et quel est son avenir à court terme ?

Au lieu-dit « Les Rouquets », on ne comprend pas pourquoi [les parcelles 122, 391, 393, 395] ne sont pas intégrées dans le PLU vu que les réseaux électricité + eau + assainissement très proches [les rendent très] faciles à urbaniser.

Lieu-dit « Les Sautadou » n° 86 constructible qu'en partie. (II AU 7).

Zone Ap disproportionnée vers le sud-est.

Réponse de Monsieur le maire.

L'ensemble de ces questions relèvent d'une révision générale.

L1 : Monsieur Philippe Jacquier, 6, chemin de la Chapelle Pailhès.

Espère que sa vigne du lieu-dit « La Floride » [Le Fleuride ?] n°B60, autrefois classée en terre agricole et maintenant en Ap deviendra un jour constructible.

Réponse de Monsieur le maire.

Il n'y a pas eu de changement sur ce secteur dans le cadre de la modification. Le classement en Ap était déjà effectif dans le PLU.

L2 et L3 : Mesdames et Messieurs Pascal Armengol, Delphine Armengol, Jean-Pierre Bonnal, Claude Pujol et René Soulette rappellent que leur projet d'aménagement d'ensemble du lieu-dit « Chantaulou » pour 67 934 m² et 83 lots, datant de 2008 n'a pas été retenu pour l'établissement du PLU de 2014. Ils proposent à la municipalité de poursuivre cette dynamique et de collaborer ainsi au développement de la commune.

Réponse de Monsieur le maire.

Ce projet n'entraîne effectivement pas dans le PLU. La modification n'ayant pas pour objet de revoir le contour des zones constructibles, cette question ne relève pas de la modification. Cette question ne pourra être étudiée que dans le cadre d'une révision générale.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Aucun commentaire ne peut être fait sur ces observations qui n'ont pas directement trait à la modification n°1.

53-d- Observations des personnes publiques associées (Pièce jointe n°3).

Le projet de modification a été notifié à dix administrations ou organismes, seuls trois ont répondu.

- **Institut national de l'origine et de la qualité - INAO** (24/02/2015) : pas de remarque à formuler.
- **Schéma de cohérence territoriale - SCOT Biterrois** (19/03/2015) : avis favorable.

▪ **Conseil général de l'Hérault (31/03/2015).**

Avis **favorable sous réserve** de la prise en compte des observations relevant de ses compétences :

- Refus d'un nouvel accès à la RD33. Donc modifier les OAP en supprimant la desserte des zones AU sur la RD33 à l'entrée ouest du village en reprenant les OAP actuellement en vigueur : desserte à partir du carrefour existant de la RD33 et du chemin de la Croix Blanche, en cours d'aménagement avec un plateau traversant.
- tout nouvel accès à une route départementale doit recevoir l'accord du Département.
- Lors de la construction des zones IAU3 et IAU1, faire étudier la capacité des fossés de la RD33 à servir d'exutoire des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser.
- Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent être autorisés par le Département.
L'optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une convention – contrat d'entretien entre le Département, la commune et les riverains.

Autres observations, hors domaine de compétence :

- Le redécoupage des zones AU risque de rendre plus complexe l'urbanisation du secteur sud de la commune dans le respect du PADD et des OAP.
- En cohérence avec le PADD, toutes les zones AU doivent disposer d'un minimum de 20% de logements aidés, le Département propose son partenariat à la commune dans ce domaine.
- Le rapport de présentation propose une emprise au sol de 50%, le règlement qui n'en propose que 30% devrait être mis en accord avec ce rapport.
- La partie de la zone IIAU7 mériterait d'être intégrée à la nouvelle OAP afin de préciser la liaison avec la zone urbain Um limitrophe.
- Mettre en cohérence le plan des OAP avec les intentions exprimées dans le texte de ces OAP en ce qui concerne les voies douces au nord de la RD33.

53-e- Demande de rectification de la DDTM (courriel du 09/03/2015 en annexe n°17).

« Dans l'article Um 11, retirer le § b) : « pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. » [NB : le § a) traite des constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien]. Cela pour « éviter toute difficulté lors de l'instruction des permis de construire et tout recours en cas de refus de PC sur ce motif. »

Commentaire du commissaire-enquêteur.

La même observation doit être faite pour l'article AU11 qui reprend les mêmes termes.

S'il est difficile d'apprécier quand une construction neuve relève « d'un projet d'architecture contemporaine innovant et de qualité », on peut se demander comment les « constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien » se distinguent des maisons

actuelles. Ce néologisme-là est tout aussi imprécis et sujet à recours que l'autre, le retrait du § b ne semble pas apporter de solution.

Les termes employés dans un règlement doivent avoir une signification incontestable, sous peine de contentieux. Des notions comme architecture de style traditionnel ou néo-traditionnel et architecture de style contemporain semblent mieux définies.

53-f.-Erreurs relevées dans le dossier, à corriger :

Evolution des OAP.

- Page 3, §2 : mention de COS à éliminer.
- Carte aménagement secteur sud : Manque une légende pour comprendre. Ajouter le périmètre de la ZAD.

Plans de zonage.

- 1/5000^{ème} : ZAD, petite incohérence entre la légende et le plan, la couleur correspond mais pas le dessin (pointillé d'un côté et tireté de l'autre).
- 1/2000^{ème} : même remarque.

Règlement.

- zone Um : la hauteur des murs est précisée à l'article 11 du règlement et non 12 comme indiqué dans la notice (p.24, §4.1.4.2).
- Page 24, la notice de présentation prévoit « d'ajuster » l'article 15 (conditions de dépassement des hauteurs) dans toutes les zones. Mais on n'en trouve pas mention en Uba 15, Uep15, AUep15, A15, N15.
- L'article AU9 est erroné, l'emprise au sol est de 50% et non de 30%.

- L'article AU11 « Aspect extérieur des constructions » cherche à préserver le cachet du village, le paragraphe b faisant exception pour les constructions de style contemporain est complété par la phrase suivante : « Il en est de même pour les bâtiments publics ou à caractère public (ERP) pour qui les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ».

Autrement dit, les règles d'esthétisme ne s'imposant qu'aux citoyens, ce qui est public pourrait défigurer le village. Exception discutable.

Conclusions de la première partie.

En réponse aux questions posées au début de ce document, il apparaît que :

- La modification proposée respecte les dispositions du code de l'urbanisme rappelées dans le paragraphe « cadre juridique ci-dessus ».
- Les dix premières demandes de la DDTM sont satisfaites. Les « Annexes sanitaires » doivent être modifiées pour ce qui concerne le renouvellement des canalisations et les branchements en plomb.
- La onzième demande relative à la réglementation des zones concernées par les aléas d'inondation doit être rejetée en l'état car la zone d'aléa portée sur les plans de zonage du PLU est inexacte. De plus, il est fortement recommandé à la DDTM

de faire vérifier la concordance des zones d'aléa avec la topographie des zones Ah, Um et IAU2 du PLU.

- Le changement de phasage des zones AU est admissible car dans l'immédiat, l'urbanisation qui s'ensuivra ne nécessitera pas de dépenses pour travaux sur le réseau d'assainissement ni sur celui d'eau potable.
- Les parcelles bordant le Chemin de la Croix Blanche et la RD33 semblent être aisément raccordables aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. Leur classement en IIAU4 ne peut pas se justifier par ce critère. Leur accès à la voirie est prévu dans les OAP. A moins de démontrer que les zones IAU et IIAU sont de superficies équivalentes, le secteur AU4 devrait être classé en I.
- Pour éviter les éventuels contentieux, les termes utilisés dans le règlement du PLU doivent être bien définis. Par conséquent :
 - o Les articles Um11et AU11 ne peuvent pas être améliorés par un simple retrait du § b, une nouvelle rédaction évitant les ambiguïtés est nécessaire.
 - o l'expression « dent creuse » doit également être définie.
 - o la rédaction du règlement serait améliorée en évitant l'emploi de « formules standard » ou en vérifiant que leur sens correspond bien à l'effet recherché.
 - o les règles d'esthétisme imposées pour la préservation du cachet du village doivent s'appliquer à tous, y compris les bâtiments publics et les ERP.
- Hormis la mise à jour qu'elle apporte, la modification du règlement du PLU a des conséquences sur les droits des citoyens dans la mesure où l'application d'une réglementation nouvelle à la zone d'aléa modéré définie dans le dossier porté à la connaissance de la Commune en juillet 2011 est restrictive du droit d'usage des biens qui y sont situés.
- Plusieurs corrections de forme sont nécessaires et les plans de zonage figurant dans les annexes doivent également reproduire les modifications effectuées.

Fait à Pignan, le 10 mai 2015.

Jean-Claude Monnet

Commissaire-enquêteur

