

DEUXIEME PARTIE.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR relatifs à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pailhès.

I- Fondements juridiques et règlementaires.

- Les articles L 123-1 à L 123-19 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement définissent l'organisation des enquêtes publiques.
- L'article L123-13 à 15 du code de l'urbanisme traitent des procédures de modification des PLU.
- La désignation du commissaire-enquêteur a fait l'objet de la décision n° E15000010/34 du 28/01/2015 du Président du tribunal administratif de Montpellier.
- L'arrêté n° 2015/1 du 08/01/2015 du maire de Pailhès engage la procédure de modification n°1 du PLU.
- L'arrêté n° 2015/15 du 18/02/2015 du maire de Pailhès organise l'enquête publique pour cette modification.

II- Objet de l'enquête.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pailhès a été approuvé le 27 février 2014.

Mais après contrôle de légalité, par son courrier en date du 25 avril 2014, le préfet de l'Hérault demande de respecter intégralement l'avis de synthèse de la DDTM que ce PLU n'a pas pris en compte par les modifications suivantes:

- Conditionner la zone AUep à la réalisation du réseau d'assainissement collectif,
- 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

- créer une annexe spécifique TMD,
- indiquer cette servitude sur le plan de zonage au 1/5000^{ème},
- intégrer les prescriptions de construction se rapportant à ce risque dans le règlement de la zone A.

- 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.
- Risque « retrait – gonflement d'argiles » : placer en annexe la cartographie de ces risques et les mesures préventives.
- Risque sismique : annexer au PLU la nouvelle plaquette de la réglementation parasismique.
- Compléter les annexes sanitaires sur des points d'eau potable.
- Mettre à jour les données agricoles, la qualité des sols, l'arrachage ainsi que la dynamique agricole de la commune.
- Risque inondations : compléter le règlement avec les prescriptions en matière de construction.

Simultanément, la municipalité souhaite :

- modifier le phasage de l'urbanisation des zones AU1, AU2, AU3, AU4, et AU5 situées à l'ouest et au sud du village, pour tenir compte du raccordement possible de ces zones aux réseaux, - essentiellement le réseau d'assainissement et le réseau d'eau potable -, de façon gravitaire et sans travaux supplémentaires. Les zones identifiées IAU, en bordure de la RD 33 venant de Thézan-les-Béziers et dans le vallon, seraient celles immédiatement ouvertes à l'urbanisation. Les zones IIAU ne seraient urbanisables qu'ultérieurement. Elles sont situées en arrière des précédentes par rapport à la RD 33 et donc non raccordables aisément, ou sur la hauteur pour la zone IIAU4 pour préserver l'aspect extérieur du village. Cela donnerait les modifications de zonage suivantes :

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.

L'enquête s'est déroulée sans incident du 16 mars au 15 avril 2015. Le public a fait treize observations sur le registre d'enquête et le commissaire-enquêteur a reçu sept lettres ou documents qui sont annexés à ce registre.

III- Avis motivés du commissaire-enquêteur.

Cette modification est conforme aux dispositions légales qui la définissent.

Après étude du plan local d'urbanisme en vigueur, du dossier d'enquête publique, des observations du public, des avis des personnes publiques associées et du mémoire en réponse de Monsieur le maire de Pailhès, le commissaire-enquêteur donne les avis suivants.

31- Demandes de la Préfecture :

Considérant:

- l'utilité des précisions et des informations demandées pour la sécurité et l'information du public
- l'absence de dépenses qu'elles induisent pour la commune,
- le certificat administratif du président du syndicat intercommunal d'adduction d'eau et d'assainissement de Thézan-Pailhès du 30 avril 2015.

le commissaire-enquêteur donne un avis favorable à la modification demandée pour les dix premiers points énumérés ci-dessus **sous réserve** de mettre à jour les « Annexes sanitaires ».

Au sujet de la réglementation des zones d'aléa d'inondation :

Considérant :

- que dans les zones Ah et Um, les plans de zonage du PLU ne reproduisent pas les zones d'aléa fort, moyen et résiduel fournies dans le dossier « porté à connaissance » de la Commune le 07/07/2011,
- que cette inexactitude résulte d'une erreur manifeste d'interprétation et de retranscription, ce qui permet de modifier sans plus attendre la zone d'aléa figurant sur les plans de zonage du PLU,
- que la réglementation proposée correspond à celle d'une zone d'aléa modéré,
- que cette réglementation ne peut donc pas s'appliquer indistinctement à tout le périmètre des aléas,
- que, bien qu'il s'agisse d'une zone inconstructible, le périmètre inondable de la zone A figurant sur les plans de zonage, ne distingue pas les différents types d'aléas,
- qu'il conviendrait de vérifier les éléments techniques du « porté à connaissance »,
- qu'au nom du principe de précaution le maire de la commune a l'obligation de transcrire dans le PLU le risque d'inondation dont il a connaissance.

le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la réglementation des parties des zones A, Ah et Um concernées par le risque d'inondation **sous réserve** de la rectification des plans de zonage du PLU en y indiquant clairement les zones d'aléa fort, modéré et résiduel et en précisant également la règle applicable à chacune d'entre elles.

33- Modifications souhaitées par la municipalité.

Considérant :

- l'obligation de mettre le PLU en concordance avec la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- les prescriptions du Schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- la volonté de la municipalité de conserver le caractère rural du village. et de maîtriser la densification du village,
- la modicité des coûts générés par la modification,
- les critères du nouveau phasage de construction des zones IAU et IIAU,
- la proximité des parcelles situées dans la zone IIAU4, le long de la RD33 et du chemin de la Croix Blanche avec les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable,
- la nécessité de réaliser un équilibre entre les superficies des zones IAU, immédiatement constructibles et des zones IIAU de constructibilité différée,
- l'avis réservé du Conseil départemental de l'Hérault au sujet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant la gestion des eaux pluviales et les raccordements à la RD33 ainsi que sa remarque sur les déplacements doux au nord de la RD33,
- l'ambiguïté des termes employés dans les articles Um11 et AU11,

- la nécessité d'appliquer les mêmes règles d'esthétisme aux particuliers et aux organismes publics ou parapublics,
- les erreurs figurant dans le projet de règlement et sur les plans de zonage,

le commissaire-enquêteur donne **un avis favorable** aux modifications envisagées **sous réserve** de :

- corriger les OAP :
 - en n'autorisant la desserte des zones AU à l'ouest du village qu'au carrefour en cours d'aménagement à hauteur du chemin de la Croix Blanche et de la RD33.
 - en faisant figurer sur les plans les voies de déplacement doux au nord de la RD33,
 - en faisant figurer sur les plans, les raccordements de la zone IIAU7 avec la partie voisine de la zone Um.
- passer une convention relative aux eaux pluviales avec le Département.
- classer les parcelles de la zone IIAU4 bordant la RD33 et le chemin de la Croix Blanche en zone immédiatement constructible, sauf à démontrer que la superficie de celles-ci serait alors supérieure aux zones de constructibilité différée,
- rédiger les articles Um11 et AU11 de façon explicite,
- modifier l'article AU11 de sorte que les règles d'esthétisme s'appliquent à tous de la même façon.
- rectifier les erreurs subsistant dans le texte et sur les plans de zonage du PLU.

A Pignan, le 10 mai 2015.

Jean-Claude Monnet

Commissaire-enquêteur

