

La vie locale

Pays Haut Languedoc et Vignobles
Tourisme et Patrimoine

INVITATION

INAUGURATION DES SENTIERS DE RANDONNÉE

Samedi 28 février 2015 dès 10h

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles,
La Communauté de communes orb et taurou,
Et la Mairie de PAILHES

Ont le plaisir de vous inviter à l'inauguration des
sentiers de randonnée



PROGRAMME :

10h : Rendez-vous devant l'église de Pailhès
départ pour une randonnée sur le sentier de la
combe rossignol. Sur le parcours, à la chapelle de
Montalaurou, un temps de lecture de textes en
hommage à Max Rouquette, lecture à deux voix
occitane et française.

12h : retour à Pailhès au foyer rural,
inauguration officielle suivie d'un apéritif.

COMMERCE AMBULANT

Nouveau : Phil'pizza



Tous les jeudi soir place des Cévennes à partir de
18h00. Le très sympathique Philippe vous
propose de découvrir ses pizzas traditionnelles
avec quelques « spéciales » : les blanches, les
épiciées, de la mer ou sucrées-salées.

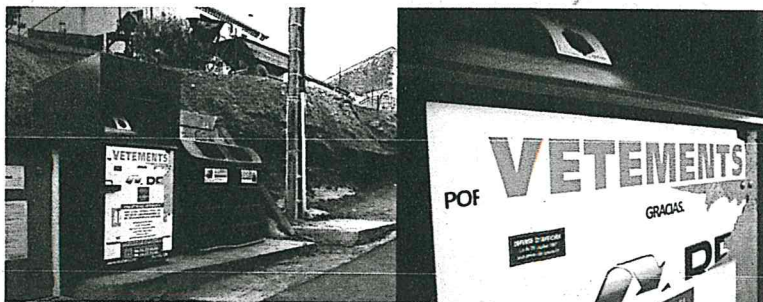
Commandes au 06 17 19 35 83

et plus d'infos sur www.philpizza.net

Brin Flash
de Paille

CONTENEUR VÊTEMENT

Nouveau : un conteneur ANNEXE 7- page 1/1
à vêtements chemin des fleurides
à côté du conteneur à bouteille



Ces conteneurs, mis en place et collectés au profit de la ligue contre
le cancer, permettent de déposer des vêtements propres (neufs ou
usagés), du linge de maison, des chaussures (attachées par paire),
de la maroquinerie. Pour faciliter le vidage de ces conteneurs, les
dépôts doivent se faire dans des sacs plastiques fermés.

VOISINS VIGILANTS



La mise en place des voisins vigilants
suit son cours, une ultime réunion se tiendra sur la commune
avec les volontaires et le chef de la Gendarmerie, communauté
de brigades Murviel/ Beziers /St Chinian,
le vendredi 6 mars à 18h00 à la salle Olga Fages .

CORRESPONDANT DÉFENSE

Depuis le début de l'année, il y a à PAILHES comme dans toutes
les communes, un correspondant défense :

- il est le représentant de sa commune auprès des instances
civiles et militaires du département et de la région .
- il est localement un lien et un point de contact pour tous
en matière de défense : jeunes scolarisés ou non , retraités ,
associations etc... pour tous renseignements complémentaires
s'adresser à la Mairie .

la vie municipale



Dans une ambiance
festive,
chaleureuse et
conviviale les mets
servis par Marcel
CARQUET et son
équipe de
bénévoles ont été
très appréciés.

► **REPAS DES AÎNÉS** : Le traditionnel repas des anciens a
réuni 65 convives le samedi 31 janvier à l'initiative du maire et de
l'équipe municipale.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U est en modification depuis début janvier. L'enquête d'utilité
publique débutera le 16 mars à 9h00 et se terminera le 15 avril à 17h00.

Permanences en mairie du commissaire enquêteur :

Lundi 16 mars et jeudi 2 avril de 9h00 à 12h00

Mercredi 15 avril de 14h00 à 17h00

Bulletin d'informations - Mairie de Pailhès - N° Flash - février 2015

Responsable de la publication : Jean-Marc DUPUIS

Photographies : mairie de Pailhès, associations, particuliers, JB Roubinet

Conception graphique : www.roubinet.com (Murviel)

Impression : www.caiman.com

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

MAIRIE
DE

PAILHES



34490

Téléphone : 04.67.36.31.13

Télécopie : 04.67.36.07.16

Courriel : mapailhes@wanadoo.fr

CERTIFICAT ADMINISTRATIF D’AFFICHAGE

Je soussigné Mr Robert SOUQUE, Maire de la Commune de Pailhès, certifie avoir procédé à l’affichage en mairie de la publication de l’enquête publique de la 1^{ère} modification du P.L.U. (Plan Local d’Urbanisme) de la commune pendant toute la période de l’enquête, à savoir : du lundi 16 mars 2015 au mercredi 15 avril 2015 inclus.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,

Robert SOUQUE

Fait à Pailhès, le 15 avril 2015

Jean-Claude Monnet

Commissaire-enquêteur

33, route de Saussan

34 570 Pignan

A Pignan, le 17 avril 2015.

Monsieur le maire de Pailhès

Mairie

34 490 Pailhès

Objet : **Procès-verbal de communication** des observations écrites et orales recueillies dans le registre d'enquête publique relative à première modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Référence : Code de l'environnement, article R.123-18.

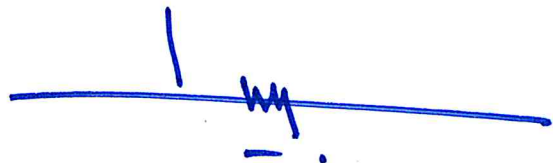
Monsieur le maire,

L'enquête publique indiquée ci-dessus s'est terminée le mercredi 15 avril 2015 à 17 heures. J'ai reçu treize personnes au cours des trois permanences que j'ai tenues.

Par le procès-verbal de synthèse ci-joint, je vous communique leurs observations et l'analyse des sept documents écrits qu'ils m'ont remis. Je vous fais part également de quelques observations personnelles.

En application du code de l'environnement, je vous demande d'avoir l'obligance de m'adresser votre mémoire en réponse dans les quinze jours suivant sa réception, soit avant le vendredi 1^{er} mai 2015.

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

des observations relatives à l'enquête publique relative à la première modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Pailhès.

Remarques liminaires :

- Si les différentes observations et lettres du public sont numérotées dans l'ordre de leur enregistrement, elles sont présentées dans ce procès-verbal selon deux grandes catégories, celles qui concernent directement le champ de la modification n°1 et celles qui, d'ordre plus général, ont déjà été faites lors de l'élaboration du PLU ou qui auraient dû l'être à ce moment-là. N'entrant pas dans le cadre de l'enquête publique, elles ne sont reprises qu'à fin d'information de la municipalité.
- Pour plus de clarté, j'ai été parfois obligé de compléter l'observation par un ajout entre crochets.

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

11- Observations sur le registre d'enquête 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.

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.

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 ».

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

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 IAU1. 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 ? »

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. »

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.]

12- Analyse des documents remis au commissaire-enquêteur et annexés au registre d'enquête. (Numérotés de L1 à L7).

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.

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.

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

- satisfaction que sa parcelle C298 soit classée en IAU3, donc immédiatement constructible.
- 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. [Ces deux parcelles sembleraient donc répondre aux critères définis pour le phasage en IAU ?].

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

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.

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 considération de sa situation.

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.
- 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,
- il lui paraît anormal que l'autorité administrative « impose la création d'une ZAD » ;
- il s'inquiète des risques présentés par les eaux de ruissellement lorsque le secteur de la ZAD sera urbanisé.
- 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.
- il demande pourquoi certains fichiers et en particulier les plans de zonage ont été modifiés entre le 16 mars et le 11 avril 2015.

2- Observations du public ne concernant pas la modification n°1.

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.

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).

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.

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).

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. »

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. »

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 Sautadoux » n° 86 constructible qu'en partie. (II AU 7).

Zone Ap disproportionnée vers le sud-est.

3- Observations et questions émanant du commissaire-enquêteur.

31- Relatives aux modifications demandées par la DDTM.

- *Compléter les annexes sanitaires sur des points d'eau potable.*

- Page 2 : Les travaux qui devaient être effectués sur le réseau d'eau potable en (renouvellement des canalisations rue de l'Hort de Vidal, rue du Clocher, chemin de Sautadou et pose d'une vanne rue de l'Hort de Vidal), l'ont-ils bien été?

- Page 2 : Le remplacement des branchements au plomb à échéance du 25/12/2013 a-t-il été effectué ?

- *Risque inondations : compléter le règlement avec les prescriptions en matière de construction.*

Certes les zones d'aléa d'inondation figurant sur les plans de zonage figurent déjà dans le PLU approuvé en février 2014. Mais il y a eu une erreur manifeste dans l'interprétation et la transcription de cette zone d'aléa comme le montrent les cartes qui m'ont été remises par Monsieur Le Friec, correspondant local pour les risques à la DDTM de Béziers. En l'état actuel, je tiens pour impossible la détermination des règles exigées. Je souhaite donc consulter le rapport de présentation de l'étude sur les zones inondables du bassin versant du Libron accompagnant la lettre de la DDTM du 07/07/2011, reçue en mairie le 09/07/2011.

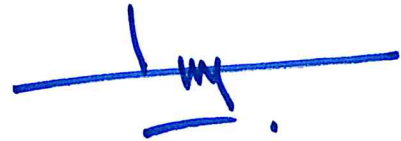
32- Relatives aux modifications souhaitées par la municipalité.

- Les critères retenus pour décider du phasage des zones AU doivent être strictement appliqués à toutes les parcelles concernées. Je vous demanderai donc de le vérifier. La justification de la création de la zone IIAU4 n'apparaît pas car, au vu de la carte 03-Réseau AEP des annexes sanitaires, les parcelles qui la constituent semblent être aisément raccordables (le long de la route de Thézan et du chemin de la Croix Blanche).
- L'emprise au sol dans les zones AU doit faire l'objet d'un choix clair, il semble que ce soit 50% mais l'article AU9 du règlement dit 30%.

A Pignan, le 17 avril.2015

Jean-Claude Monnet

Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a horizontal line with a stylized 'M' or 'J' shape above it and a small dot at the end.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

des observations relatives à l'enquête publique relative à la première modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Pailhès.

ANNEXE 10— page 1/8

Remarques liminaires :

- Si les différentes observations et lettres du public sont numérotées dans l'ordre de leur enregistrement, elles sont présentées dans ce procès-verbal selon deux grandes catégories, celles qui concernent directement le champ de la modification n°1 et celles qui, d'ordre plus général, ont déjà été faites lors de l'élaboration du PLU ou qui auraient dû l'être à ce moment-là. N'entrant pas dans le cadre de l'enquête publique, elles ne sont reprises qu'à fin d'information de la municipalité.
- Pour plus de clarté, j'ai été parfois obligé de compléter l'observation par un ajout entre crochets.

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

11- Observations sur le registre d'enquête 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.

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.

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 ».

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. »

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.

R3 : Monsieur Abdellah AOMAR, de Colombier, 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 ? »

L'emplacement réservé n° 10 était déjà existant dans le PLU. Les emplacements réservés ne font pas partis 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.

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. »

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.

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.]

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.

12- Analyse des documents remis au commissaire-enquêteur et annexés au registre d'enquête. (Numérotés de L1 à L7).

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.

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.

Ce projet n'entrait 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.

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

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

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. [Ces deux parcelles sembleraient donc répondre aux critères définis pour le phasage en IAU ?].

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.

- 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.

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 semblent 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.

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

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.

- 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.

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

- 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.

Procès d'intention.

- 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.

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.

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.

Voir l'ensemble des réponses ci-dessus.

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 considération de sa situation.

Voir l'ensemble des réponses ci-dessus.

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.

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,
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 » ;
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.
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.
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.
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.

2- Observations du public ne concernant pas la modification n°1.

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.

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).

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.

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

R9 : Monsieur Gilles GALTIE, 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. »

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. »

Hors modification. Pour rappel (réponse déjà donnée dans le cadre de la réalisation du PLU), cette bande verte n'impacte que leur talus qui ne peut donc pas être construit, ce qui ne pénalise pas leur terrain. Cette bande verte est importante pour maintenir un front végétal au Sud du village pour minimiser l'impact des constructions (dont leur maison) depuis des vues lointaines.

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 Sautadoux » n° 86 constructible qu'en partie. (II AU 7).

Zone Ap disproportionnée vers le sud-est.

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

3- Observations et questions émanant du commissaire-enquêteur.

31- Relatives aux modifications demandées par la DDTM.

- *Compléter les annexes sanitaires sur des points d'eau potable.*

○ Page 2 : Les travaux qui devaient être effectués sur le réseau d'eau potable en (renouvellement des canalisations rue de l'Hort de Vidal, rue du Clocher, chemin de Sautadou et pose d'une vanne rue de l'Hort de Vidal), l'ont-ils bien été?

Rue du Clocher et rue de l'Hort de Vidal travaux terminés en 2011 effectués par l'entreprise « LYONNAISE DES EAUX » 34500 BEZIERS.

Chemin du Sautadou travaux terminés le 04/2015 effectués par l'entreprise SOLATRAG 34302 AGDE.

○ Page 2 : Le remplacement des branchements au plomb à échéance du 25/12/2013 a-t-il été effectué ?

Sur la Commune de Pailhès tous les branchements en plombs ont été effectués. Travaux effectués par la LYONNAISE DES EAUX.

- *Risque inondations : compléter le règlement avec les prescriptions en matière de construction.*

Certes les zones d'aléa d'inondation figurant sur les plans de zonage figurent déjà dans le PLU approuvé en février 2014. Mais il y a eu une erreur manifeste dans l'interprétation et la transcription de cette zone d'aléa comme le montrent les cartes qui m'ont été remises par Monsieur Le Friec, correspondant local pour les risques à la DDTM de Béziers. En l'état actuel, je tiens pour impossible la détermination des règles exigées. Je souhaite donc consulter le rapport de présentation de l'étude sur les zones inondables du bassin versant du Libron accompagnant la lettre de la DDTM du 07/07/2011, reçue en mairie le 09/07/2011.

Le PPLU n'a fait que transcrire un risque défini et transmis par l'Etat. Si d'autres éléments sont aujourd'hui disponibles, il va de soi que le PLU peut (et doit) être mis à jour avec ces éléments.

32- Relatives aux modifications souhaitées par la municipalité.

- Les critères retenus pour décider du phasage des zones AU doivent être strictement appliqués à toutes les parcelles concernées. Je vous demanderai donc de le vérifier. La justification de la création de la zone IIAU4 n'apparaît pas car, au vu de la carte 03- Réseau AEP des annexes sanitaires, les parcelles qui la constituent semblent être aisément raccordables (le long de la route de Thézan et du chemin de la Croix Blanche).
- L'emprise au sol dans les zones AU doit faire l'objet d'un choix clair, il semble que ce soit 50% mais l'article AU9 du règlement dit 30%.

-
Même réponse que ci-dessus :

Le critère 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 voies et en contact 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 1 aurait déséquilibré la répartition 50/50.

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

L' emprise au sol est clairement défini a 50% pour les zones AU

Sujet : Re: Modification PLU Pailhès

De : FRAUENSOHN Isabelle - DDTM 34/SAT Ouest/A <isabelle.frauensohn@herault.gouv.fr>

Date : 18/03/2015 12:20

Pour : Monnet Jean-Claude <mjc.monnet@sfr.fr>

Bonjour Monsieur,

Effectivement, la commune de Pailhès n'est pas couverte par un PPRI mais figure dans l'atlas des zones inondables, document non opposable mais qui mentionne le risque :

http://macommune.prim.net/d_commune.php?insee=34191

Pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, en réponse aux observations de la lettre du 25/4/2014, la modification a intégré dans le règlement des prescriptions de hauteur de construction par rapport au terrain naturel dans l'article 2 il me semble. Dans un courriel du 2/12 dont vous avez peut-être eu connaissance (si ce n'est pas le cas, je vous le communiquerai), je demandais de préciser les points suivants dans la modification :

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.

-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.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement.

Isabelle FRAUENSOHN

Chargée d'études planification

DDTM 34- Béziers

Service d'Aménagement Territorial Ouest

Tél : 04 67 11 10 23

Le 16/03/2015 15:38, > Monnet Jean-Claude (par Internet) a écrit :

Bonjour Madame,

En lisant le dossier relatif au projet de modification du PLU de Pailhès, je note plusieurs mentions de secteurs inondables . Dans votre lettre du 25/04/2014, vous demandez en annexe l'introduction des "possibilités de construction et d'aménagement du sol dans les articles" concernant les zones Um et Ah. Or la commune n'est pas dotée de PPRI. Pouvez-vous m'indiquer quel document officiel détermine le zonage de ces risques d'inondation à Pailhès et les règles de construction ou d'aménagement du sol qui en découlent.

Cordialement,

JCM.

From: FRAUENSOHN Isabelle - DDTM 34/SAT Ouest/A

Sent: Monday, March 09, 2015 5:43 PM

To: mapailhes@wanadoo.fr

Cc: Monnet Jean-Claude ; brigitte.villaeys@sfr.fr ; HEBRARD Sophie - DDTM 34/SAT Ouest/ADS ;

BENAVENT Martine - DDTM 34/SAT Ouest/ADS ; DULAC Elise - DDTM 34/SAT Ouest/AP

Subject: Re: [INTERNET] Modification PLU Pailhès

Bonjour,

En réponse à votre courrier de notification de la modification du PLU aux PPA en date du 18 février

dernier et faisant suite à la conversation téléphonique de ce jour avec l'unité ADS de la DDTM, je vous informe d'une petite incohérence dans le règlement de la zone Um qui pourrait poser des problèmes d'interprétation.

En effet, sur la 1ère page de l'extrait de règlement ci-joint, il a été ajouté une restriction pour les toitures terrasses (comme cela avait été évoqué téléphoniquement) mais sur la page 2 a été conservée la phrase "*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*". Même si cette exception semble s'appliquer aux constructions du a), cette règle rentre en contradiction avec les principes de l'article 11 de la zone Um où la volonté est de préserver le caractère ou l'intérêt du site et des paysages.

Pour éviter toute difficulté pour l'instruction des permis de construire et tout risque de recours en cas de refus de permis sur ce motif, il conviendrait de supprimer le b) de ce paragraphe avant approbation de votre procédure de modification.

De plus, j'attire votre attention sur le fait que, depuis la loi Grenelle 2, les PLU ne peuvent plus interdire l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs sauvegardés ou délimités par les collectivités territoriales. Par conséquent, si par exemple si vous aviez un projet de panneaux de toiture photovoltaïques sur une construction, même si votre PLU l'interdit, la loi interdit "d'interdire" et il ne serait pas possible de refus un permis ou une déclaration préalable. Cette difficulté pourrait vous amener à réfléchir avec le STAP sur l'opportunité d'établir un périmètre de protection autour des monuments du village présentant un intérêt patrimonial pour pouvoir vous opposer à certains projets qui auraient un impact trop important sur le site ou sur le paysage.

Restant à votre disposition.

Cordialement.

Isabelle FRAUENSOHN
Chargée d'études planification
DDTM 34- Béziers
Service d'Aménagement Territorial Ouest
Tél : 04 67 11 10 23

Le 17/02/2015 16:09, > Monnet Jean-Claude (par Internet) a écrit :

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Je soussigné, Monsieur Claude CAVERIBERE Président, du SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTION D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT THEZAN-PAILHES, atteste que les travaux suivants préconisés dans notre schéma directeur actualisé en 2010 ont été réalisés :

-Rue du Clocher : Remplacement de la conduite en fonte diamètre 80 par une conduite en fonte ductile diamètre 60.

-Rue l'Hort de Vidal : Mise en place d'une conduite en fonte 80 mm en milieu urbain en remplacement de la conduite PVC 63 existante et pose d'une vanne.

*Travaux terminés en 2011 et effectués par l'entreprise
« Lyonnaise des Eaux-34500 BEZIERS ».*

-Chemin du Sautadou :

*pose d'une conduite en fonte diamètre 150 avec revêtement ciment sur 36 mètres linéaires.

*pose d'une conduite fonte diamètre 150 avec revêtement intérieur en ciment sur 18 mètres linéaires.

*Travaux terminés en 04/2015 et effectués par
L'Entreprise « Solatrag-34302 AGDE »*

-Remplacement des branchements en plombs :

Sur la commune de Pailhès tous les branchements en plombs ont été changés.

Travaux effectués par l'entreprise « Lyonnaise des Eaux ».

En foi de quoi, je délivre le présent certificat, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Thézan-les-Béziers, le 30 avril 2015

Le Président,
Claude CAVERIBERE

