

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE PAULHAN

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET
A L'ELABORATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES
MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE
(du 26 août au 27 septembre 2024**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire enquêteur :

Hervé SEELEUTHNER

juin à octobre 2024

SOMMAIRE

I.	GENERALITES	page 5
	11. Objet de l'enquête	
	12. Cadre législatif	
	13. Situation géographique et contexte administratif	
	14. Caractéristiques du projet	
	15. Concertation préalable	
	16. Composition du dossier	
II.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 10
	21. Désignation du commissaire enquêteur	
	22. Réunions préalables	
	23. Visite des lieux	
	24. Modalités de l'enquête	
	25. Information du public	
	26. Participation du public	
	27. Incidents en cours d'enquête	
	28. Climat de l'enquête	
	29. Clôture de l'enquête	
III.	ANALYSE DU PROJET DU PLU	page 13
	31. Justifications des choix pour établir le PADD, les OAP, le règlement et ses documents graphiques	
	32. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	
	33. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
	34. Le règlement du PLU	
	35. Le Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques (PDA)	

IV.	LES ELEMENTS DE L'ENQUETE	page 42
	41. Avis des personnes publiques associées	
	42. Notification du procès-verbal des observations du public	
	43. Réception du mémoire en réponse	
	44. Observations du public, remarques et questions du CE, réponses du MO	
V.	CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PLU	page 66
VI.	CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PDA	page 74

ANNEXES

1. Décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur
2. Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique.
3. Annonces légales et certificat d'affichage.
4. Liste des personnes publiques associées (PPA) destinataires du projet.
5. Avis reçus des PPA et réponses du maître d'ouvrage.
6. Lettre d'envoi du procès-verbal des observations du public.
7. Cartographie des observations du public.

I. GENERALITES

11. Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique unique qui concerne la commune de Paulhan et qui revêt 2 objets :

- La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- La création du nouveau périmètre délimité des abords (PDA) autour de la chapelle Notre Dame des Vertus et autour de la cave coopérative de la commune.

12. Cadre législatif

La commune de Paulhan possède actuellement un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 18 février 2008. Ce document d'urbanisme a ensuite subi trois modifications approuvées respectivement en mai 2010 (ZAC de la Barthe), décembre 2011 (secteur groupe scolaire) et mars 2014 (classement en UD du secteur de la cave). Le PLU a aussi subi une modification simplifiée en septembre 2010 (schéma d'aménagement secteur IIAU rue du Ballast pour donner suite à la suppression de l'emplacement réservé C13a et C13b) et une révision simplifiée approuvée en 2008 (implantation ateliers municipaux).

La commune a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 9 juillet 2015.

La commune de Paulhan dispose d'un PLU qui aujourd'hui ne répond plus aux exigences de la loi. La loi SRU impose notamment de nouveaux objectifs environnementaux à atteindre, lesquels ne sont pas suffisamment pris en compte dans le PLU en raison de son ancienneté, son contenu étant régi par des dispositions antérieures aux lois Grenelle.

La commune a entrepris un processus de réflexion globale menant à un projet communal cohérent et porté par tous.

La procédure s'inscrit, entre autres, dans le cadre des lois suivantes.

- Loi n°2000 – 1028 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dite loi S.R.U.
- La loi du 27 Mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR).
- Le décret du 28 décembre 2015 de modernisation du contenu du PLU.
- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.
- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement Grenelle II.
- La loi du 5 janvier 2011 modifiant le Grenelle II.

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu lors de la réunion du conseil municipal du 27 janvier 2017 et le 5 décembre 2022.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision générale du PLU ont été effectués lors de la réunion du conseil municipal du 29 avril 2024.

13. Situation géographique et contexte administratif

Paulhan se trouve en bordure de l'A75 (axe autoroutier de Béziers à Paris, via Clermont-Ferrand), à environ 11 km au Sud de Clermont-l'Hérault, à 35 km au Nord de Béziers, et entre 50 et 60 km environ de Montpellier.

Ce positionnement à proximité du carrefour autoroutier A75/A750 permet une diffusion aisée dans toute la région.

La commune de Paulhan est administrativement rattachée à l'arrondissement de Lodève et au canton de Clermont l'Hérault.

Elle est engagée dans une démarche de coopération intercommunale. Le territoire communal s'inscrit notamment dans les périmètres :

- de la Communauté de Communes du Clermontais
- du Pays Cœur d'Hérault– SYDEL du Pays Cœur d'Hérault, en charge du SCoT
- du Syndicat Centre Hérault (traitement et valorisation des déchets ménagers)
- de Hérault Énergies

La Communauté de Communes Salagou Cœur d'Hérault, CC du Clermontais, est actuellement composée de 21 communes.

D'une superficie de plus de 250 km², le territoire intercommunal représente un bassin de vie de plus de 27.000 habitants principalement regroupés sur les communes de Clermont l'Hérault, Paulhan et Canet.

Irrigué par l'A75 et l'A750, à 30 minutes de Montpellier ou de Béziers et à moins d'une heure de Millau, le Clermontais bénéficie d'une situation privilégiée au cœur de l'Hérault. Diversité et richesse caractérisent ce territoire qui s'étire jusqu'à la plaine méditerranéenne à travers une mosaïque de paysages, de reliefs et d'ambiances variées. Il dispose d'un patrimoine culturel et naturel exceptionnel avec notamment le grand site du Salagou et de Mourèze et le Pic du Vissou

L'ensemble de ces caractéristiques en font un territoire attractif qui voit sa population augmenter rapidement et se rajeunir.

La commune est concernée par le SCoT et le Plan Climat Air Energie (PCAET) ;

Le SCoT et le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Pays Cœur d'Hérault sont approuvés.

Le territoire disposant d'un SCoT approuvé récemment dit « intégrateur » n'a pas à être directement compatible avec les alinéas 1 à 10 de l'article L.131-1. La commune est concernée par les alinéas 2 (SRADDT), 8 (SDAGE), 9 (SAGE), et 10 (PPRI et PGRI).

14. Caractéristiques du projet

Les objectifs de la révision générale du PLU se définissent selon trois axes :

- 1. Renforcer le dynamisme économique de la Commune pour assurer la création de richesses et d'emplois.
 - o Offrir des capacités de développement économiques suffisantes, diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises, adaptés aux ambitions d'une ville mixte,
 - o Organiser une qualité architecturale et une intégration environnementale des espaces économiques, notamment de la ZAC de la Barthe,
 - o Organiser le développement commercial pour conforter l'offre de proximité et l'animation du centre urbain et du quartier de la Gare,
 - o Accompagner et valoriser l'activité agricole comme composante à part entière de l'économie.
- 2. Développer une commune accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de tous ses habitants.
 - o Permettre un accès au logement diversifié et adapté aux besoins du plus grand nombre d'habitants, en adéquation avec le Programme Local de l'Habitat piloté par la Communauté de Communes du Clermontais,
 - o Rechercher les conditions pour répondre aux besoins en matière d'équipements éducatifs, culturels, sociaux, sportifs, de santé, etc.
 - o Rechercher les conditions pour répondre aux besoins en matière de maillage de voirie, réseaux et station d'épuration.
- 3. Maintenir l'équilibre harmonieux entre le développement économique de la commune, son aménagement (modes d'urbanisation, déplacement) et la protection de l'environnement naturel et agricole.
 - o Aller vers une organisation urbaine et des mobilités limitant les gaz à effet de serre, plus sobre en énergie et économe d'espace, tout en privilégiant la qualité architecturale et le cadre de vie,
 - o Construire le développement urbain en articulation avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature dans la ville,
 - o Protéger les habitants contre les risques mouvement de terrain et inondations (PPRN approuvé le 28 octobre 2002),
 - o Préserver le patrimoine existant notamment le centre-ville ancien,
 - o Préserver les espaces agricoles et naturels existants.

15. Concertation préalable

La commune de Paulhan s'est engagée dans une démarche de concertation avec les citoyens, dans un objectif de durabilité de son projet de PLU.

La concertation s'est déclinée avec les différents acteurs de la démarche :

- Avec les élus, sous forme d'ateliers de travail, mais aussi sous forme de présentation à l'ensemble du conseil municipal ;
- Avec les personnes publiques associées, et ce tout au long des études et dès le diagnostic ;
- Avec les habitants, sous plusieurs formes :
 - o Affichage de la délibération de prescription sur le panneau d'affichage des délibérations en mairie pendant toute la durée des études nécessaires
 - o Publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la Commune,
 - o Organisation de deux réunions publiques avec la population, annoncées par voie de presse dans un journal diffusé dans le département et par affichage sur les panneaux communaux, avant la délibération tirant le bilan de la concertation,
 - o Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, destiné aux observations de toute personne intéressée,
 - o Possibilité d'écrire au maire ;
 - o Spécifiquement avec les agriculteurs, partenaires et acteurs privilégiés de l'aménagement du territoire à Paulhan, il a été mis en place une enquête et une rencontre individuelle, pour ceux qui le souhaitent, avec le bureau d'études.

16. Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

- Les avis des personnes publiques associées ;
- L'arrêté d'ouverture d'enquête ;
- Un registre d'enquête ;
- Le dossier, élaboré par la commune et l'agence « actions territoriales », dont le détail des pièces figure dans le tableau page suivante.

COMPOSITION DU DOSSIER

N°	Désignation	Date
0	Actes de procédure	
	Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du PLU	09-07-2015
	Délibération du Conseil Municipal sur le débat du PADD	26-01-2017 / 05-12-2022 / 05- 02-2024
	Délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU	29-04-2024
1	Rapport de Présentation	29-04-2024
1bis	Annexe au rapport de présentation - diagnostic complet	29-04-2024
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	29-04-2024
3	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	29-04-2024
4.1	Plan de zonage commune 5000 ^{m²}	29-04-2024
4.2	Plan de zonage commune 2000 ^{m²}	29-04-2024
4.3	Plan des hauteurs, emprises et espaces végétalisés 2000 ^{m²}	29-04-2024
4.4	Plan zonage et risques 2000 ^{m²}	29-04-2024
5	Règlement	29-04-2024
6	Liste des Emplacements Réservés	29-04-2024
7.1	Liste des Servitudes d'Utilité Publique	29-04-2024
7.2	Plan des Servitudes d'Utilité Publique	29-04-2024
7.3	Textes liés aux Servitudes d'Utilité Publique	29-04-2024
8.1	Annexe Droit de Préemption Urbain (DPU)	29-04-2024
8.2	Annexes Taxe d'Aménagement (TA)	29-04-2024
8.3	Annexe déclaration préalable clôtures	29-04-2024
8.4	Annexe autorisation travaux de ravalement	29-04-2024
8.5	Annexe permis de démolir	29-04-2024
8.6	Annexe Bruit	29-04-2024
8.7	Annexe Plomb	29-04-2024

8.8a	Annexe Assainissement Collectif	29-04-2024
8.8b	Annexe Eau potable	29-04-2024
8.9	Annexe Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)	28-10-2002
8.10	Annexe Sols pollués	29-04-2024
8.11	Annexe projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)	29-04-2024
8.12	Annexe Risques	29-04-2024
8.13	Annexe Obligations Légales de Désous-sollement (OLD)	29-04-2024
8.14	Annexe étude Amendement Ducloux	07-2006

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000072/34 en date du 19 juin 2024, le président du tribunal administratif désigne monsieur Hervé SEELEUTHNER commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique relative à la révision générale du PLU et à l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques de la commune de Paulhan.

Cette décision figure en **annexe 1**.

22. Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de Paulhan le vendredi 28 juin 2024 à 9 heures.

Cette réunion a été l'occasion de

- Faire préciser certains points du dossier pour permettre au commissaire enquêteur de mieux l'appréhender ;
- Fixer les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de convenir des dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur ;
- Stabiliser définitivement le projet d'avis d'enquête publique afin de pouvoir faire reproduire les panneaux d'enquête et préparer les publicités ;
- Convenir des points d'affichage sur le territoire de la commune.

Etaient présents :

- Monsieur Claude VALERO, maire de Paulhan ;
- Monsieur Bertrand ALEIX, adjoint à l'urbanisme ;
- Madame Pascale DAMEROSE, directrice générale des services ;
- Madame Cathy ROS, responsable urbanisme.

23. Visites des lieux

Une visite du territoire concerné par le projet de PLU et de PDA a été effectuée par le commissaire enquêteur, accompagné de monsieur Claude Valéro, le 28 juin 2024 à l'issue de la réunion.

24. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal n° 2024-008 du 8 juillet 2024 a fixé la durée de l'enquête publique du lundi 26 août 2024 au vendredi 27 septembre 2024 ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur, soit les :

Lundi 26 août 2024 de 14 heures à 17 heures,

Mercredi 4 septembre 2024 de 9 heures à 12 heures,

Mardi 17 septembre 2024 de 9 heures à 12 heures.

Vendredi 27 septembre 2024 de 14 heures à 17 heures.

Cet arrêté figure en **annexe 2**.

25. Information du public

Conformément à la législation en vigueur, les modalités d'affichage et de publications de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans la presse ont été respectées :

- **Affichage de l'arrêté municipal** à la porte de la mairie ;
- **Affichage de l'avis au public** afin de lui assurer la plus large diffusion quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée sur les lieux de passage principaux de la commune et publication de celui-ci sur le site internet de la commune <https://www.paulhan.fr> .

Cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur lors de ses déplacements en cours d'enquête et vérifié régulièrement par le personnel municipal.

- **Publication dans la presse locale :**
 - 1^{er} avis : - La Marseillaise du vendredi 2 août 2024,
- Midi Libre du dimanche 4 août 2024.
 - 2^e avis - La Marseillaise du vendredi 30 août 2024,
- Midi Libre du jeudi 29 août 2024.

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et au plus près des secteurs concernés, l'information du public s'est faite également par une publication du dossier d'enquête publique sur le site internet de Paulhan (<https://www.paulhan.fr>) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci

Les annonces légales parues dans les journaux, ainsi que le certificat d'affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique en mairie et de l'avis d'ouverture sur le territoire de Paulhan sont joints en **annexe 3**.

26. Participation du public

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle, le public a pu

- consulter le dossier d'enquête publique sur support papier et présenter ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Paulhan, aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Paulhan (<https://www.paulhan.fr>) ;
- consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique à la Mairie de Paulhan, aux heures habituelles d'ouverture.

Le public pouvait également adresser ses observations et propositions écrites à M. le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- par voie postale à la Mairie de Paulhan, à l'adresse suivante : « M. le commissaire enquêteur, Mairie de Paulhan, 19 cours national, 34230 Paulhan » ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@paulhan.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations rédigées sur le registre étaient consultables, en Mairie de Paulhan. Les observations et propositions du public transmises par courrier électronique étaient imprimées et jointes au registre d'enquête, et donc consultables en Mairie de Paulhan.

27. Incidents en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever.

28. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

29. Clôture de l'enquête

Le vendredi 27 septembre 2024 à 17 heures, à l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête.

III. ANALYSE DU PROJET DE PLU

31. Justifications des choix pour établir le PADD, les OAP, le règlement et ses documents graphiques.

311. Point initial

Le point de référence pour la justification des choix effectués dans ce projet de révision générale du PLU est la situation de 2021 (T0).

Ce T0 à 2021 a été pris pour faciliter l'utilisation des données, notamment :

- 2021 est la date de la loi Climat et Résilience. Prendre le même T0 simplifie la compatibilité, et ce d'autant plus que le PLU vise l'objectif 2031, correspondant ainsi strictement à la période 2021-2031 (pour laquelle la loi fixe l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace).

- La cartographie 2021 correspond aux données INSEE de 2018 (données légales au 1er janvier 2021) et 2018 est la base démographique prise par le SCoT. Ainsi l'ensemble du diagnostic est basé sur l'enveloppe urbaine 2021 et le projet de PLU décline la période 2021-2031.

312. Méthode de déclinaison du SCOT

Le SCoT approuvé en juillet 2023 a traduit à l'échelle du pays le projet du territoire et pose un certain nombre d'objectifs à la commune sur la plupart des thématiques du PLU : environnement, déplacements, densification et consommation d'espace, équipements, activités, ... etc.

Certains objectifs sont précisément localisés sur la commune, mais certains sont globalisés selon les niveaux de centralité. En effet, la répartition territoriale a été déclinée par niveaux de centralité et non individualisée par commune.

La commune de Paulhan est ainsi identifiée comme pôle secondaire au sein de la Communauté de Communes du Clermontois (CCC), au même titre que la commune de Canet. Les objectifs assignés aux «pôles secondaires de la CCC» sont donc pour l'ensemble des deux communes de Paulhan et Canet.

Les deux communes mènent parallèlement leur document d'urbanisme (révision générale du PLU sur Paulhan et élaboration du PLU sur Canet). Cette concomitance des réflexions a permis des échanges entre les communes (élus et bureaux d'études) pour déclinier une répartition qui respecte à la fois les objectifs globaux du SCoT et les enjeux spécifiques à chaque commune. Ce travail a aussi été présenté et partagé lors des réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées, notamment la CCC, le SCoT et l'Etat, sur les deux communes.

Bien qu'englobées dans un même «pôle secondaire» les communes de Paulhan et Canet sont assez différentes en termes d'équipements (collège sur Paulhan) et de positionnement économique (ZAE de la Barthe sur Paulhan avec projet de développement décliné dans le SCoT). Les objectifs du SCoT sur ces différentes thématiques sont géographiquement positionnés et la répartition entre Paulhan et Canet ne prête donc pas à interprétation.

Cependant, certains objectifs chiffrés sont globalisés et sont à répartir entre les deux communes. Il s'agit de la démographie, les logements, la consommation d'espace, ... etc. Les élus souhaitent maintenir l'équilibre territorial existant au sein de la CCC ; aussi la stratégie est de maintenir le poids démographique relatif de chaque commune.

Au départ du SCoT en 2018 (et encore aujourd'hui) le poids démographique de Paulhan est plus important : 53,20% (3977 sur les 7871 habitants pour le total des deux communes). Cette proportion de 53,2% pour Paulhan est donc déclinée sur les objectifs chiffrés du SCoT

Croissance démographique

Le SCoT décline deux pas de temps avec des taux de croissance différents :

- 2018-2030 : taux de 1,31%
- 2031-2040 : taux de 0,93%, tenant compte du tassement démographique identifié dans les projections régionales.

Le PLU applique donc 1,31% de 2018 à 2030 (4649 habitants) puis 0,93% de 2030 à 2031, pour atteindre 4692 habitants. Ce qui correspond à +715 habitants.

Cas spécifique des logements vacants

Le nombre de logements vacants est lié à des réalités de terrain, notamment la taille du centre ancien et les communes de Paulhan et Canet connaissent des réalités très différentes : 152 logements vacants sur Paulhan sur les 238 identifiés dans le pôle secondaire CCC. La traduction des objectifs sur un ratio de 53,2% pour Paulhan ne serait pas équitable et irréaliste pour la commune de Canet.

Aussi, pour le thème des logements vacants, il a été décidé de s'en tenir au nombre réel présent sur chaque commune, en y appliquant les objectifs de mobilisation de la moitié d'ici 2040.

Temporalité du SCOT

La temporalité du SCoT est l'échéance 2040, avec un T0 à 2018.

Le PLU vise l'horizon 2031 et un prorata est donc appliqué aux différents objectifs du SCoT.

Exemple pour les logements vacants :

- 152 logements vacants en 2018
- Objectif SCoT 2040 : réduction de 50%, soit 76 logements
- Objectif PLU : 41 logements à 2031.

313. dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Mobiliser le potentiel des zones urbanisées

La priorité de la commune est de mobiliser le potentiel à l'intérieur des zones urbaines existantes (base enveloppe urbaine du diagnostic de 2021).

La population de départ est celle en 2021, à savoir 3 977 habitants à l'année.

La commune de Paulhan présente actuellement plusieurs types de potentiels dans les enveloppes urbaines :

- Les logements vacants sont au nombre de 152
- Dans le centre ancien, différents bâtiments ont été identifiés comme n'étant pas utilisés comme habitation. Il s'agit de bâtiments agricoles, d'anciennes maisons vigneronnes ou caves ... qui dans l'absolu, pourraient être transformés en habitat.

L'analyse de terrain conforte un potentiel de 43 bâtiments transformables concentrés dans le centre ancien.

Bien sûr 100% ne seront pas réutilisés dans la durée du présent PLU.

Les analyses de terrain, montrent aussi un potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Sont identifiés 5,47 ha de parcelles considérées comme des dents creuses à vocation d'habitat.

Des densifications sont aussi possibles sur du parcellaire déjà occupé, et dont la disposition permet un découpage. Ces parcellaires représentent 7,47 ha.

Des parcelles sont disponibles dans les opérations en cours, permettant d'accueillir 42 logements

Aucun secteur de mutation urbaine : le seul secteur qui s'apparenterait est le secteur au sud de la gare, mais ce secteur est identifié dans le projet comme porteur d'équipements et n'est pas voué à recevoir de l'habitation.

Ces données brutes ont été confrontées aux réalités de terrain et à la temporalité du PLU (période 2018-2031).

La commune présente donc un potentiel dans l'enveloppe urbaine de :

- 41 logements vacants : mobilisation de 50% des 152 logements vacants à 2040 (cf ScoT) ramené à 2031
- 22 bâtis transformables : pondération à 50% sur la temporalité du PLU
- 109 logements en dents creuses : prise en compte de 100% des 5,47ha disponibles avec application d'une densité de 20 log/ha (densification par rapport à la moyenne existante sur la commune)
- 45 logements dans des terrains densifiables : pondération à 50% sur la temporalité du PLU des ha 7,47 disponibles avec application d'une densité de 10 log/ha (densification peu aisée en rapport du contexte physique)
- 42 logements disponibles dans les opérations en cours, pris à 100%

Soit un total de 259 logements.

Sont aussi à considérer les constructions autorisées depuis 2018 (pour lesquelles les habitants ne sont pas intégrés au recensement de 2021), soit 45 logements.

Les objectifs en logements

Compte tenu des projections démographiques, les besoins en logements sont de 390 logements :

- 324 logements en résidences principales.
- 48 logements liés au desserrement de la population (moyenne des ménages se réduisant de 2,27 en 2018 à 2,21 en 2031).
- 15 logements en résidences secondaires (baisse du taux de résidences secondaires à 4,6% contre 5,2% en 2018).

Synthèse des capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine de 2021

1. Les données

BASES DE CALCULS	
nombre de logements / hectare en secteur mixité + extension	51
en densité creuse	20
en densifiable	12
pondération (durée du PLU)	
dents creuses	100%
densifiables	50%
transformables	50%
vacants	selon Scot

LOGEMENTS

EN 2018		données INSEE	
nb de logements	1985		
nb de rés. secondaires	103		
ratio de rés. secondaires	5,2%		
nb de logis vacants	152		
nb d'habitants par logis	2,27		
OBJECTIF 2031			
nb d'habitants par logis	2,21		
nombre total de nouveaux logements	336		
le plus résidentiel possible	32,4		
le plus résidentiel secondaire	15		
le plus résidentiel de la population	48		

POPULATION

L'ACTUEL		données INSEE	
nb d'habitants en 2018 (en vigueur 2021) = base Scot	3977		
OBJECTIF 2031			
Perspective de croissance 2018-2030	1,31%		
Objectif 2030	4649		
Perspective de croissance 2030-2031	0,93%		
Objectif 2031	4692		
regroupement de la population	715		

2. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine

	Surface	Nombre de logements
dents creuses (hors PA en cours)	19,57	150
densifiables	5,47	109
vacants	3,74	45
transformables	15,81	259
restant dans les PA en cours		
Secteur mutation (gara M2)		
TOTAL LOGEMENTS	15,81	259

3. Les nouveaux logements créés depuis 2018 - T. Zéro Scot

Année	Nombre de logements
2018	45
2019	10
2020	11
2021	9
2022	5
2023	10

4. Equilibre besoin / potentiel / extensions

Indicateur	Valeur
besoins complémentaires en nombre de logis	82
Besoin en extension urbaine (ha)	2,6

Les besoins complémentaires en logements

Le besoin de près de 400 logements nécessaires au projet communal n'est donc pas entièrement satisfait dans l'enveloppe urbaine (259 logements) et avec les constructions engagées depuis 2018 (45 logements).

Un besoin complémentaire d'environ 80 logements est donc à envisager en extension urbaine, avec application de la densité de 31 logements/ha attendue par le SCoT.

En continuité directe avec le village ancien, et en lien avec le secteur des équipements, plusieurs petits secteurs permettent d'apporter cette production complémentaire, dans une recherche de finalisation de l'enveloppe urbaine :

- secteur Nord route d'Aspiran : 23 logements sur 0,75ha, en application des 31 logements / ha attendus par le SCoT
- secteur Nord derrière le cimetière : 51 logements sur 1,65ha, en application des 31 logements / ha attendus par le SCoT
- secteur Sud : 8 logements sur 0,3ha : permis d'aménager accordé en 2023, sur la base des règles du PLU en vigueur (car en zone U du PLU de 2008).

La composition qualitative de ces secteurs est encadrée par des OAP avec des attentes en termes de continuité écologique, de gestion des eaux de pluie, du traitement paysager des abords de voirie et liaisons piétonnes, des espaces publics, interface avec les zones agricoles.

Au regard du potentiel dans les formes urbaines actuelles et de la volonté d'encadrer la croissance, la commune a fait le choix de remettre à plat tous les secteurs du PLU actuel pour mieux encadrer sa croissance démographique, limiter la consommation d'espace naturel et agricole et favoriser en priorité le renouvellement urbain ainsi qu'un développement en cohérence avec les réseaux.

Certains secteurs AU ayant plus de 9 ans, leur ouverture à l'urbanisation ne pouvait se réaliser que par la présente révision générale du PLU. Ainsi certains secteurs non nécessaires ou présentant des enjeux importants (par exemple maintien du corridor écologique entre village et St Martin) n'ont pas été reconduits.

Ainsi l'ensemble des zones U et AU est réduit d'environ 37ha, au profit des zones agricoles et naturelles.

La zone d'extension d'activités, au Sud, n'a pas été reconduite en raison du risque potentiel d'inondation. Le choix d'un secteur d'extension sera réalisé postérieurement à cette révision générale, une fois l'ensemble des études de faisabilité réalisées par la communauté de communes.

Un important rééquilibrage a été réalisé entre les zonages agricoles et naturels. En effet, le PLU de 2008 n'identifiait aucun espace naturel à protéger. Ce zonage n'était utilisé que pour des usages spécifiques dans la zone agricole (aire d'autoroute et écarts). L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente révision générale a montré des enjeux environnementaux qu'il y a lieu de traduire en zonage naturel : les bords du fleuve Hérault, les reliefs boisés à l'Ouest et la trame verte et bleue.

COMPARAISON DU PROJET AVEC LE PLU ACTUEL

PAULHAN					
	PLU 2008			PROJET PLU	
Zone urbaine centre ancien	UA	4,94	Zone Urbaine bourg et faubourg	Ua	5,14
Zone Urbaine faubourg	UB	11,40	Zone Urbaine bourg et faubourg, assainissement autonome	Uf	23,81
Zone urbaine habitat individuel	UD	100,34	Zone urbaine mixte	Um	121,78
Zone urbaine activités et services	UE	3,77	Zone urbaine équipements	Uep	4,39
			Zone urbaine activités	Ue	31,88
sous total	en ha	120,44	sous total	en ha	187,00
Zone d'urbanisation future habitat, bloquée	IAU	12,91	Zone à urbaniser habitat	AU1	0,75
Zone d'urbanisation future habitat	IIAU	17,28		AU2	1,65
Zone d'urbanisation future habitat de plus de 9 ans	IIAU / N	9,56		AU3	0,30
Zone d'urbanisation future habitat	IIIAU	24,44			
Zone à urbaniser économique, activité industrielle existante	IV AUa	12,43			
Zone à urbaniser économique ZAE	IV AUb	11,43			
Zone à urbaniser économique ZAE	IV AUc	6,99			
Zone à urbaniser économique, extension de la ZAE	IV AUD	11,40			
sous total	en ha	106,43	sous total	en ha	270
TOTAL ZONE U ET AU	en ha	226,87	TOTAL ZONE U ET AU	en ha	189,70
Zone Agricole	A	678,98	Zone Agricole	A	458,36
Zone Agricole entrées de ville	Aa	209,64	Zone Agricole à valeur paysanne	Ap	192,76
Agricole remblais, inconstructible	Ag	1,26			
			STECAL		0,00
TOTAL ZONE A	en ha	889,88	TOTAL ZONE A	en ha	651,12
Zone Naturelle, installations de l'auto route	NA75	18,40	Zone Naturelle	N	289,92
Zone naturelle à constructibilité limitée	Nex	1,53	Zone naturelle équipements, château d'eau	Nep 1	0,35
			Zone naturelle équipements, équipements loisirs	Nep 2	1,85
			Zone naturelle équipements, ateliers municipaux	Nep 3	0,34
			Zone naturelle équipements, STEP et équipements sportifs	Nep 4	3,40
TOTAL ZONE N	en ha	19,93	TOTAL ZONE N	en ha	295,85
TOTAL TOUTES ZONES	en ha	1136,67	TOTAL TOUTES ZONES	en ha	1136,67

Comparaison des surfaces PLU actuel / projet de PLU

La consommation d'espace du projet de PLU

Au regard de l'état des lieux de 2021, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace pour la période d'application 2021-2031 :

- Consommation d'espace de 2021 à l'arrêt du PLU : 0,70ha consommé en équipements (stationnement, aire de skate et citystade en bordure de la voie verte) + 0,50 ha extension de la STEP = 1,20ha
- Secteur d'extension urbaine habitat : AU1, AU2 et AU3 (PA accordé en 2023) : 0,75ha + 1,65ha + 0,3ha = 2,70ha.
- Futur réservoir d'eau potable : 0,15ha (parcelle 163 attenante au réservoir actuel).
- 0,83 ha de secteur d'équipements entre stade et STEP.

Ainsi, pour la période de 2021-2031, le projet communal génère la consommation de 4,88ha.

- Trajectoire de réduction de la consommation d'espace

Au regard de la loi climat et résilience

La loi Climat et Résilience prévoit la réduction de 50% à l'échelle du territoire métropolitain, avec une déclinaison au niveau des territoires régionaux (dans les SRADDET), pouvant eux-mêmes répartir les efforts à l'échelon plus fin des SCoT. Depuis la promulgation de la loi (2021), le SRADDET n'a pas encore finalisé la déclinaison des 50% et la répartition aux échelons SCoT n'est donc pas encore connue. Cependant, par anticipation, le SCoT du Pays Cœur d'Hérault avait intégré la réduction à 50%.

Les éléments ci-dessous (montrant la déclinaison SCoT) s'appuient sur une trajectoire de réduction de 50% à l'échelle du SCoT.

A l'échelle de la commune :

Les chiffres de consommation d'espaces 2011-2021 sont sensiblement différents selon la méthode utilisée (7,63ha selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, 9,82ha avec comparaison des photos aériennes).

La réduction de 50% appliquée à l'échelle communale, générerait donc une consommation maximale possible pour le projet 2021-2031 d'environ de 3,815ha à 4,91ha.

Le projet de PLU, avec 4,88ha de consommation représentant une réduction par rapport à la consommation des 10 dernières années de 36% (portail artificialisation) à 51,3% (méthode photo aérienne) : la trajectoire de réduction de 50% est donc respectée.

Concernant l'objectif ZAN à 2050, la commune s'inscrit dans une réflexion à long terme pour intégration du ZAN à 2050. Aussi, elle a spécifiquement choisi une échéance du PLU à 2031, pour assurer la première étape de cette trajectoire, bien que le pas de temps soit assez court.

L'après 2031 fera donc l'objet d'une modification / révision du PLU et intégrera l'objectif ZAN.

Au regard du SCOT 2018-2031

Le SCoT chiffre les enveloppes de consommation d'espace par type d'usages (page 110 du DOO) :

- Habitat : 11,6 ha d'ici 2040 pour l'ensemble des «pôles secondaires» de la CCC, soit 6,17 ha pour Paulhan (en application du poids démographique de 53,2%),
- Activités : 21,5 ha d'ici 2040 pour l'ensemble des «pôles secondaires» de la CCC, dont 10ha d'extension de la ZAE de la Barthe
- Infrastructures et équipements : 12 ha d'ici 2040 pour l'ensemble des «pôles secondaires» de la CCC.

Pour comparer avec le SCoT, l'année de référence à considérer est 2018 (T0 du SCoT). Il existe donc de légères différences avec la comparaison «loi climat et résilience» qui prend en compte 2021. Il y a donc lieu de comptabiliser les consommations depuis 2018 et jusqu'à 2031, échéance du PLU.

Consommation « Habitat »

- Aucune consommation entre 2018 et 2021.
- Aucune consommation de 2021 à l'arrêt du PLU (2024)
- Consommation du projet de PLU : 2,70 ha (3 secteurs AU)
 - o 6,17ha d'ici 2040 selon le SCoT
 - o soit 3,65ha d'ici 2031

Le projet de PLU, avec une consommation totale pour l'habitat de 2,70ha d'ici 2031, respecte les objectifs du SCoT (maxi 3,65ha).

Consommation « Activités »

- Aucune consommation entre 2018 et 2021. Les nouvelles constructions dans la ZAE étaient déjà comptabilisées dans l'enveloppe urbaine du SCoT car faisait partie d'un projet global validé et déjà considéré comme consommé en 2018.
- Aucune consommation de 2021 à l'arrêt du PLU (2024)
- Consommation du projet de PLU : 0ha : pas d'extension pour de l'activité

Le projet de PLU, avec aucune consommation à vocation d'activités, respecte les objectifs du SCoT (maxi 10ha à 2040 pour extension de la ZAE).

Consommation « « Equipements et Services » »

- Aucune consommation entre 2018 et 2021. Le précédent équipement était la réalisation des ateliers municipaux, déjà réalisés en 2018
- Consommation de 2021 à l'arrêt du PLU (2024) : 0,70ha pour les équipements de loisirs en bordure de la voie verte (stationnement, city et aire de skate) + 0,50ha extension de la STEP
- Consommation du projet de PLU : 0,83 ha entre le stade et la STEP dans la zone Nep4, pour permettre le confortement / extension des équipements publics + 0,15ha pour le futur réservoir d'eau potable.
- selon le SCoT pour l'ensemble des pôles secondaires, soit 6,4ha (prorata de 53,2%pour Paulhan)

Le projet de PLU, avec une consommation totale pour les équipements et service de 2,18 ha d'ici 2031, respecte les objectifs du SCoT (12ha d'ici 2040 selon le SCoT pour l'ensemble des pôles secondaires, soit 6,4ha au prorata de 53,2%pour Paulhan, soit 3,8ha d'ici 2031).

Localisation des secteurs de consommation d'espace



32. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les besoins de la commune en matière de développement urbain. Il préserve les spécificités urbaines et naturelles de Paulhan et sa physionomie de bourg rural. Les principes d'urbanisation et d'aménagement veillent au respect de l'économie générale de l'espace et à la diversité d'usage des sols.

Le projet communal prend en compte le volet humain, il est favorable à l'épanouissement individuel et au lien social et s'articule à Paulhan, autour de trois objectifs

- Accompagner un projet reposant sur l'économie/le patrimoine et l'agriculture pour favoriser la vie ensemble ;
- Conforter et créer les équipements nécessaires à cette évolution et l'accompagnement d'une urbanisation cohérente et mesurée ;
- Prendre en compte les contraintes qui s'imposent : les risques, la préservation des milieux naturels et patrimoniaux, le contexte territorial et administratif.

Le PADD de Paulhan se décline ainsi en 5 axes :

- axe 1. Envisager l'avenir dans une temporalité et une territorialité étendues et concertées
- axe 2. Affirmer un caractère de bourg rural en maintenant la qualité de vie à travers la culture, l'agriculture et le vivre ensemble
- axe 3. Préserver et développer les conditions d'une activité dynamique et porteuse d'emplois
- axe 4. Conserver la qualité patrimoniale tout en permettant une diversité de logements
- axe 5. Protéger et soutenir la biodiversité par une utilisation durable du territoire et une attention aux risques.

AXE 1 : ENVISAGER L'AVENIR DANS UNE TEMPORALITÉ ET UNE TERRITORIALITÉ ÉTENDUES ET CONCERTÉES

Le développement de la commune de Paulhan s'est, dans un premier temps, fortement appuyé sur la viticulture, bénéficiant d'infrastructures stratégiques dans la production et l'acheminement du vin (cave coopérative, voie ferrée, gare...). A partir du noyau ancien se sont ainsi développés les faubourgs qui témoignent aujourd'hui de l'histoire agricole de la commune. A partir des années 1970, le tissu artisanal et industriel (en lien avec l'agriculture - irrigation, transformation de produits...) est venu renforcer le tissu économique et a développé la commune au Sud.

Cette seconde phase de développement a également marqué la commune avec l'arrivée massive de population qui s'est accélérée dans les années 90, notamment sous l'effet de l'autoroute. Paulhan a ainsi gagné plus de 1000 habitants en 15 ans.

Avec environ 4000 habitants (3977 habitants INSEE 2021), la commune est aujourd'hui un bourg important dans la plaine du Cœur d'Hérault, bénéficiant d'équipements (collège, lycée, piscine notamment), de commerces et services qui lui confèrent un rôle de pôle relais des villes proches (Clermont l'Hérault, Pézénas, Gignac...).

Aujourd'hui, Paulhan est à un moment charnière de son évolution et affirme, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables la volonté de conforter son rôle de bourg rural tout en privilégiant l'amélioration de la vie quotidienne de ses habitants.

Sur le court terme, poser les bases du projet urbain

Avant tout nouveau développement spatial et démographique, la commune de Paulhan a pour nécessité et ambition de mettre une priorité à un certain nombre de préalables :

- répondre aux besoins fondamentaux liés aux réseaux : la commune est en cours de mise à niveau de ses capacités de ressource en eau, de stockage et d'assainissement ;
- avoir une offre d'équipements et de salles associatives suffisante et adaptée : la commune doit répondre à des besoins grandissants qui viennent d'une part de sa propre croissance mais aussi des communes alentours ;
- travailler les lieux de vie du village au travers d'espaces publics accueillant, appropriables et vivants.

Sur le moyen terme, affirmer l'identité et la position de Paulhan dans son territoire élargi

Au travers de son PADD, Paulhan souhaite affirmer son identité et ainsi se positionner, en complémentarité des autres communes, dans le développement du territoire élargi. Paulhan est aussi la porte d'entrée Sud du Pays Cœur d'Hérault et, à ce titre, joue un rôle particulier en termes d'image, mais aussi de fonctionnement (notamment multimodal).

Dans cette perspective, l'objectif est de s'appuyer sur et de rendre mieux visibles ses qualités : l'image rurale du bourg (compacité, patrimoine bâti et végétal), l'environnement et le dynamisme agricole, la présence d'un tissu d'activités, de commerces, d'équipements et de services structurants pour le territoire, le maintien de la proximité avec la population.

Préparer le long terme en termes de développement et d'aménagement

La vision prospective de l'aménagement et du développement de la commune permet d'anticiper et de prendre en compte, dès ce PLU, d'éventuelles contraintes ou opportunités.

La zone Sud-Est du village apparaît comme le développement naturel de la commune. Considérant le potentiel de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ainsi que la priorité donnée au confortement de l'existant, c'est un secteur de développement qui est à envisager sur le long terme.

AXE 2 : AFFIRMER UN CARACTÈRE DE BOURG RURAL EN MAINTENANT LA QUALITÉ DE VIE A TRAVERS LA CULTURE L'AGRICULTURE ET LE VIVRE ENSEMBLE

Face à une augmentation rapide de sa population, l'éloignement des quartiers d'habitations des lieux de vie et de services de la commune, la multiplication des usages et usagers du centre de Paulhan, mais aussi la mutation de l'agriculture, il s'agit pour la commune d'intensifier ses qualités à l'intérieur du bourg (proximité, échelle humaine, vie de « village») comme dans son écrin paysager et agricole (paysage cultivé et accessible).

Une croissance maîtrisée à la fois en termes démographique et spatial de Paulhan

Cette croissance sera limitée et privilégiera l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles constructions dans les quartiers existants afin d'assurer la pérennité des équipements, des services et des commerces, des espaces agricoles et naturels, cadre de vie privilégié de la commune.

Préserver et valoriser le cadre de vie paysager de la commune

La qualité paysagère de Paulhan est un atout indéniable pour les habitants de la commune. Les contraintes naturelles associées au dynamisme agricole ont permis le maintien d'un écrin paysager exceptionnel pour le village, qui, installé dans la plaine, offre des vues lointaines sur le cordon boisé de la ripisylve de l'Hérault à l'Est et des reliefs à l'Ouest.

Intensifier la vie sociale dans le bourg à travers les équipements et les espaces publics

La commune de Paulhan bénéficie à la fois d'une diversité et d'une répartition de ses services et équipements à l'échelle de la commune.

Aujourd'hui, ils sont installés à la fois dans le centre ancien, au Nord-Ouest, et à l'Est où l'on retrouve les équipements scolaires (maternelle et primaire) et sportifs. Pour autant, le maillage actuel ne permet pas de bien relier ces lieux de vie, en particulier à pied ou à vélo. De plus, leur dispersion dans le village ne crée pas de lieu d'intensité où se croisent et se complètent les usages. Il s'agit au travers du projet de la commune de renforcer les lieux de vie et de mieux les relier.

Innover dans des lieux de vie s'appuyant sur la culture et l'agriculture

Face au risque de devenir un village dortoir et d'une banalisation de son territoire, la commune souhaite renforcer les liens entre les habitants, le territoire et son histoire.

S'appuyer sur la culture et l'agriculture est une clé permettant de valoriser l'identité propre de Paulhan au travers d'activités en lien avec le passé de la commune mais ouvertes sur l'innovation.

AXE 3 : PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES CONDITIONS D'UNE ACTIVITÉ DYNAMIQUE ET PORTEUSE D'EMPLOIS

Paulhan est un bassin d'emplois qui permet à 1/3 de ses habitants actifs de travailler sur leur commune de résidence. C'est un facteur d'attractivité indéniable pour la commune ainsi qu'une opportunité de développer un lieu de vie et de proximité.

Maintenir la diversité de l'activité économique et des emplois

Paulhan dispose d'un éventail d'activités diversifiées : commerces, services (éducation, santé, ...), industrie, artisanat, agriculture... soit un panel large d'emplois en termes de qualification et de domaines.

Le soutien du dynamisme économique passe à la fois par la préservation des lieux d'activités mais aussi par une valorisation qualitative des espaces.

S'appuyer sur le potentiel agricole

A Paulhan, l'agriculture est un élément fédérateur qu'il convient de soutenir et d'accompagner pour assurer l'installation et la pérennité des agriculteurs et de leurs activités.

Ainsi, l'agriculture constitue un axe de développement économique porteur pour la commune créant à la fois des richesses et des emplois mais aussi une valeur ajoutée liée à l'image attractive de terroir et une indépendance alimentaire. C'est également une opportunité pour modeler les paysages

AXE 4 : CONSERVER LA QUALITÉ PATRIMONIALE TOUT EN PERMETTANT UNE DIVERSITÉ LOGEMENTS

La commune de Paulhan dispose d'un ensemble bâti remarquable composé d'un centre médiéval originel à partir duquel se sont installés des faubourgs et divers bâtiments patrimoniaux liés à l'histoire viticole importante du territoire. Ce développement de la commune, un temps centre vital de l'économie viticole, a laissé des traces et des architectures qui méritent d'être valorisées.

Par ailleurs, Paulhan n'a pas échappé à une urbanisation plus banale de maisons individuelles qui se sont construites au coup par coup autour de ce patrimoine dont il faut accompagner la requalification.

La commune souhaite renverser une situation paradoxale : alors que le bâti ancien qui fait le cachet du village a été délaissé pour les maisons individuelles, le parc de logements ne répond plus aux besoins actuels. En effet, il offre aujourd'hui essentiellement de grands logements, à la vente, alors qu'est identifié un besoin en petits et moyens logements, en locatif, notamment social.

La commune étant étendue, il s'agit également de repenser l'espace public comme un prolongement des logements, offrant des espaces complémentaires à l'espace privé, mais aussi nécessaires pour permettre la vie de voisinage.

Offrir une diversité de logements dans leur statut et leur forme

Le rééquilibrage de l'offre de logements de Paulhan répond à une volonté de mixité générationnelle et sociale. Aussi, la commune se doit d'apporter des réponses en termes de parcours résidentiels en réinventant des formes de logements plus appropriées aux moyens et aux besoins des habitants.

Favoriser le renouvellement urbain et la valorisation du patrimoine bâti

Il s'agit de favoriser la production de logements au plus près des lieux de vie dans un triple objectif d'économie de l'espace, d'intensification de la vie du bourg et de valorisation du bâti ancien

Développer des extensions urbaines économes et qualitatives

Il s'agit ici de maîtriser les extensions dans le respect des zones agricoles et de l'environnement mais aussi de penser toute nouvelle opération comme une opportunité de répondre à des besoins actuels dans la diversité des modes d'habiter.

Valoriser les patrimoniaux du village

Marqueurs d'une histoire longue de plusieurs siècles et de l'identité de la commune, le patrimoine du village participe à la qualité du cadre de vie des habitants. Les éléments bâtis et naturels de la commune doivent être pris en compte et valorisés pour continuer à traverser le temps.

AXE 5 : PROTÉGER ET SOUTENIR LA BIODIVERSITÉ PAR UNE UTILISATION DURABLE DU TERRITOIRE ET UNE ATTENTION AUX RISQUES

La commune est longée à l'Est par le fleuve Hérault, porteur d'enjeux environnementaux forts et dont la préservation de son fonctionnement écologique est essentielle.

Paulhan souhaite conserver son identité paysagère, en s'appuyant sur le maintien de l'agriculture, la préservation des grands espaces ouverts, mais aussi au travers de la conservation de la biodiversité et de sa traduction en trame verte et bleue. En effet, bien que dégradées, les ripisylves des cours d'eau permanents ou temporaires sont des corridors pour la trame verte et bleue.

Maîtriser le développement urbain

Il s'agit de donner la priorité au réinvestissement de l'existant et de limiter les extensions urbaines sur les terres agricoles remarquables.

Respecter les corridors de biodiversité

Les enjeux écologiques se pensent à toutes les échelles du territoire. S'ils induisent des contraintes, ce sont aussi des opportunités de projet et de qualification des choix de développement et d'aménagement.

Préserver des risques les populations et les activités

La commune est impactée par plusieurs types de risques. Le principe de précaution incite à prendre des mesures pour limiter et/ou interdire les constructions dans les zones concernées afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Accompagner le développement avec des déplacements optimisés et durables

Les déplacements sur Paulhan et alentours se font essentiellement avec la voiture particulière, que ce soit pour des déplacements internes au village, ou vers l'extérieur. La commune a déjà engagé des aménagements pour sécuriser et améliorer les liaisons piétonnes et souhaite encourager les alternatives à la voiture : marche, vélo mais aussi covoiturage.

Favoriser et encadrer l'utilisation des ENR

Outre l'aspect énergétique, les énergies renouvelables sont aussi porteuses d'activités économiques d'avenir que la commune peut valoriser. L'usage des énergies renouvelables peut aussi permettre une indépendance énergétique précieuse.

33. les OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'approfondir les orientations générales définies dans le P.A.D.D.

Le développement urbain de la commune s'organise dans l'enveloppe des zones urbaines existantes et dans le prolongement immédiat du village. L'objectif est de développer des secteurs proches des lieux de vie et de réorganiser le village autour des équipements publics, existants et futurs, dans le respect des enjeux paysagers et agricoles de la commune, mais aussi des risques.

Les secteurs d'extension identifiés sont donc limités au strict nécessaire pour atteindre les objectifs de la commune. En effet, les «dents creuses», terrains densifiables et volumes bâtis de l'urbanisation déjà existante sont mobilisés en priorité avant toute consommation d'espace naturel et agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur :

- des secteurs de renouvellement urbain :
 - o le secteur de l'ancienne gare
- des projets de secteurs nécessaires d'extension urbaine :
 - o les deux secteurs «habitat», au Nord, dans les abords de la chapelle et du cimetière
 - o le secteur «habitat» au Sud
- des OAP thématiques :
 - o déplacements doux
 - o biodiversité

331. Orientations générales

Les OAP développent les principes communs suivants, à respecter dans tous les secteurs.

- DÉPLACEMENTS «MODES ACTIFS» DESSERTE

L'action communale se centre sur le développement des liaisons douces (cycle et piéton - modes actifs) permettant une desserte de tous les pôles d'attraction et les différents quartiers, existants et futurs. Ces liaisons douces permettent aussi d'accéder de manière sécurisée aux arrêts de bus (notamment pour les scolaires), et de sortir du village vers les lieux de promenade.

Ces actions permettent de diminuer l'usage de l'automobile et de réduire les consommations énergétiques.

Pour permettre une organisation urbaine cohérente, les projets devront respecter les attendus communaux en termes de voirie (automobile et liaisons douces), d'espaces publics et de stationnements. Les futures opérations, seront desservies par des voiries internes permettant d'en assurer la sécurité mais aussi le raccordement au tissu viaire existant.

Des circulations piétonnes seront réalisées dans le cadre des futures opérations.

- HABITAT : DIVERSITÉ ET DENSITE

La commune s'est engagée dans une démarche volontariste pour diversifier l'offre en logements et rattraper ses manques en logement social, héritage de décennies de production de logement mono-spécifique principalement axée sur la maison individuelle. Ces secteurs devront proposer une diversité d'habitat répondant aux attentes de tous et notamment répondre aux obligations en termes de densité urbaine (**30 logements à l'hectare en tant que pôle secondaire du SCoT**).

La variation des typologies permettra de répondre à ce double objectif : proposer différents types de logements correspondant à des besoins et des moyens variés tout en allant vers une plus grande densité globale.

- ESPACES VERTS ET GESTION DE L'EAU

Le traitement des eaux de pluies se fera sous forme d'infiltration dans le sol, le plus en amont possible : le principe des noues paysagères sera utilisé (pouvant être aussi le support des liaisons piétonnes) et les lieux d'infiltration seront démultipliés pour éviter les bassins de rétention de grande profondeur (qui de ce fait doivent être clôturés). Le fonctionnement hydraulique naturel existant de secteur de projet sera respecté. Les aménagements pour le traitement des eaux de pluie doivent être pensés comme des espaces publics à part entière.

Tous les espaces verts communs doivent être accessibles et ouverts au public, y compris les secteurs de rétention pluviale.

Tout projet d'aménagement d'ensemble supérieur à 1 ha ou de maîtrise d'ouvrage publique intègre un objectif d'utilisation économe de l'eau.

Des espaces tampon entre urbanisation et zone agricole seront aménagés en limite de toute nouvelle urbanisation.

Les corridors écologiques seront préservés ainsi que leurs fonctions naturelles.

- INSCRIPTION DANS LE SITE

L'aménagement respectera la topographie et s'appuiera sur les éléments de paysage quand ils existent (haies, fossés,...) pour organiser la desserte viaire et piétonne.

332. OAPI GARE

Ce secteur est composé de nombreux usages, dont des équipements publics, en charnière du centre-ville de l'ancien tracé de la voie ferrée.

Ce secteur présente donc les enjeux suivants :

- Conforter cette nouvelle centralité
- Maintenir le lien et la complémentarité avec la centralité historique du cœur de village
- Anticiper le renouvellement urbain lié au déplacement des activités existantes
- Mettre en lien le village avec l'ancienne voie ferrée, support de modes doux et d'espaces publics
- Penser le lien entre les deux parties du village (de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée), pour anticiper une liaison vers les écoles

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

- En termes de programmation

La vocation de ce quartier est mixte, habitation, équipements, activités et services. Le déplacement de l'activité de matériaux (inadaptée dans ce contexte urbain) est à anticiper pour développer les équipements et les services.

- En termes d'aménagement

Le futur quartier doit intégrer les principes suivants :

- o Conforter et développer les équipements et services
- o Conforter et développer le lien avec la centralité du cœur de village
- o Structurer la rue de la Clairette en espace urbain
- o Mettre en valeur les éléments de patrimoine : cave coopérative et typologie urbaine de faubourg
- o Conforter et prolonger l'aménagement de l'ancienne voie ferrée en liaisons douces et espaces publics
- o Maintenir l'espace paysager ouvert à l'Est de l'ancienne voie ferrée
- o Penser les liaisons Est-Ouest
- o Préservation des fonctions naturelles des corridors éco logiques: protections des haies existantes et clôtures perméables et transparence hydraulique
- o Rechercher des aménagements simples et pérennes, dans un objectif qualitatif et de développement durable: privilégier les espaces naturels et les surfaces perméables, ne pas démultiplier les types de matériaux,...

333. OAP2 : HABITAT NORD

Ce secteur se trouve en bordure Nord du village, autour de la chapelle et du cimetière. Il est entièrement inclus dans les abords du Monument Historique de la chapelle Notre-Dame des Vertus, que ce soit le périmètre de 500m ou le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA). Il est composé de deux sous-secteurs, physiquement dissociés.

Les enjeux de l'ensemble de ce secteur sont de :

- Respecter les enjeux patrimoniaux et paysagers en lien avec la chapelle Notre-Dame des Vertus,
- Intégrer les contraintes liées au recul du cimetière,
- Traiter qualitativement l'entrée de ville depuis Aspiran,
- S'intégrer dans la trame viaire existante,
- Respecter le fonctionnement hydraulique du site,
- Développer une offre de logements à proximité immédiate du village,
- Créer un nouveau quartier avec des formes urbaines diversifiées.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

- En termes de programmation

L'emprise du secteur d'extension de la future urbanisation est de 2,4 hectares, entièrement couvert par l'OAP: 0,75ha route d'Aspiran et 1,65ha derrière le cimetière.

La vocation de ce quartier est de l'habitat. Des activités compatibles (non nuisantes) avec la vie du quartier peuvent être envisagées en complément des habitations.

Le programme devra aboutir à 72 logements avec une densité minimale de 31 logements / hectare brute, composé de :

- o maximum 50% d'habitat individuel,
- o minimum 50% d'habitat groupé ou collectif,
- o minimum 30% de logements sociaux.

- En termes d'aménagement

Le futur quartier doit intégrer les principes suivants :

- o Maintenir le fonctionnement hydraulique du quartier en anticipant sur les besoins propres à l'opération en matière de rétention des eaux pluviales
- o Gérer les eaux de pluie dans des espaces à ciel ouvert et végétalisés participant à la qualité des espaces extérieurs; les bassins de rétention clos sont interdits
- o Créer des logements accessibles à proximité immédiate du centre-ville
- o Créer des espaces publics pour l'ensemble du quartier
- o Maintenir les vues remarquables sur la Chapelle et le Château d'eau
- o Valoriser le cadre paysager (relief, espaces cultivés et de jardins, noues, arbres remarquables)
- o Organiser la cohabitation des fonctions du quartier : équipements publics et logements

- Intégrer du stationnement à l'échelle des deux sous-secteurs (indépendamment des stationnements individuels privés)
 - Prévoir un emplacement pour le tri sélectif par sous-secteur
 - Développer un maillage favorisant les déplacements piétons pour les habitants du quartier et l'ensemble de la commune
 - Maillage viaire, avec utilisation des éléments préexistants de raccordement (allée des Tilleuls, passage RD609, emplacement réservé vers Rue Notre-Dame)
 - Apporter les espaces de stationnement, en mutualisant au maximum et en les traitant en revêtements perméables
 - Préservation des fonctions naturelles des corridors écologiques: protections des haies existantes et clôtures perméables et transparence hydraulique ;
- Spécificités secteur ouest, route d'aspiran :
 - Requalifier la RD en avenue/rue, pour permettre la création d'un front bâti
 - Préserver le point de vue depuis la rue de l'Abaoussier (à l'Ouest) vers la chapelle à l'Est : les constructions devront rester en R+1 pour ne pas venir perturber ce point dominant
 - Assurer les continuités piétonnes vers l'extérieur du village, notamment vers l'arboretum communal route d'Aspiran
- Spécificités secteur est, en bordure du cimetière :
 - Assurer le recul du cimetière : ce recul peut utilement servir de desserte piétonne, fonds de jardin.
- Les typologies urbaines
 - > Proposer des formes urbaines et des espaces qui favorisent l'intergénérationnel : logements accessibles (en termes physiques comme financiers) pour personnes âgées, logements pour les primo-accédants,
 - > Aménager des espaces de rencontre internes à l'opération ;
 - > Favoriser les implantations de bâtiments pour une orientation Sud des pièces à vivre, pour permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie; > Permettre un usage optimisé des parcelles : implantation des habitations favorisant un jardin vers le Sud, sur au moins une des limites séparatives, faciliter la gestion des vis et vis.

334. OAP 3 HABITAT SUD

Le secteur d'extension se trouve en bordure de l'ancienne voie ferrée, au Sud du village.

Les enjeux de ce secteur sont de

- Assurer la continuité de la voie verte sur l'ancienne voie ferrée,
- Assurer le fonctionnement hydraulique du site (retrait du ruisseau),
- Assurer les liaisons vers le village, véhicules et piétons.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

- En termes de programmation

L'emprise du secteur d'habitat est de 0,3 hectares, entièrement couvert par l'OAP.

La vocation de ce quartier est de l'habitat. Des activités compatibles (non nuisantes) avec la vie du quartier peuvent être envisagées en complément des habitations.

Le programme devra aboutir à 8 logements

- En termes d'aménagement

Le secteur doit intégrer les principes suivants :

- Elargissement du chemin
- Assurer le maintien de la voie verte
- Recul de 10m du cours d'eau
- S'en tenir à des formes simples et à des couleurs neutres, pour permettre une meilleure intégration des volumes bâtis ;
- Accompagner le bâti par du végétal ;
- Favoriser les implantations des bâtiments pour une orientation Sud, pour permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie, approche bioclimatique des bâtiments;
- Préservation des fonctions naturelles des corridors écologiques: protections des haies existantes et clôtures perméables et transparence hydraulique ;

335. OAP 4 DÉPLACEMENTS

Cette OAP est thématique et s'applique à l'intégralité du territoire communal.

Ce schéma d'organisation vise à hiérarchiser le maillage de la commune afin de créer un fonctionnement efficace et sécurisé pour les piétons, mais aussi lisible pour les automobilistes.

C'est un schéma qui doit à la fois guider l'action publique dans sa politique foncière et ses travaux de voirie, mais aussi l'action privée qui doit intégrer les projets de création de voiries, de cheminements piétons et cycles.

Les aménagements projetés viseront à connecter entre eux les parcours existants. Ils seront effectués par des élargissements de voirie existante, l'ouverture de nouveaux tronçons et des traitements sobres. Ces cheminements seront, autant que possible, accompagnés d'espaces de plantation et de végétalisation venant qualifier les parcours principaux et améliorer le cadre de vie des quartiers et assurer des continuités écologiques.

Les aires de stationnements seront, tant que cela est techniquement possible, en sol perméable et devront être mutualisées à l'échelle du secteur élargi.

L'objectif est de privilégier les déplacements piétons et modes actifs dans le cœur ancien du village et de multiplier les liaisons entre quartiers existants ainsi qu'aux nouveaux projets.

336. . OAP 5 : CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGE

Les thématiques biodiversité / continuités écologiques sont très imbriquées avec le paysage.

Les enjeux de continuités écologiques se localisent:

- sur la Trame Bleue, comprenant le fleuve Hérault (axe Nord-Sud), mais aussi des cours d'eau (parfois) temporaires sur un axe Ouest-Est
- sur la Trame Verte, qui outre les cours d'eau, se décline sur les reliefs de l'Ouest de la commune
- sur la Trame Noire, qui se superpose aux autres trames verte et bleue pour supprimer la pollution lumineuse et assurer le bon fonctionnement des écosystèmes.

Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés.

Dans ces espaces de connexions écologiques, sont admis sous condition :

- Les équipements d'intérêt collectif sous réserve d'absence d'alternative ;
- Des liaisons douces (cheminements piétonniers, aménagements cyclables non revêtus) ;
- L'extension limitée des bâtiments existants, sans changement de destination des biens (si absence d'impacts significatifs de l'extension sur la faune et la flore).

En outre, des conditions d'implantations sont respectées:

- Justification de l'impossibilité de réaliser ces projets en dehors des corridors ;
- Étude de redimensionnement des projets afin de réduire au maximum les emprises au sol ;
- Maintien des fonctionnalités écologiques des espaces et l'adaptation des bâtiments et des infrastructures associées aux caractéristiques du milieu ;
- Démonstration qu'ils n'impactent ni les continuités écologiques ni un biotope particulier et respectent strictement à la séquence ERC.

La traduction dans le PLU est réalisée sous des formes multiples, qui se complètent :

- évitement des zones à enjeux écologiques forts et très forts
- zone N ou Ap, y compris le long des cours d'eau
- identification au titre des éléments de biodiversité à protéger (L.151-23) : trame bleue.
- identification d'élément de paysage à protéger (au titre de l'article L.151-19), mais qui participent aussi aux continuités écologiques (arbres isolés et alignements)
- recul de tout cours d'eau.

Pour les secteurs protégés au titre de l'article L.151-23, tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.

Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits.

Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.

L'OAP thématique continuités écologiques et paysage fait la synthèse de ces éléments, aux différentes échelles :

- échelle communale (et au-delà) : la trame verte et bleue est déclinée dans un zonage spécifique N ou Ap, notamment sur les linéaires Ouest/Est, mais aussi pour la continuité écologique / coupure d'urbanisation entre le village et St Martin ; préservation des grands points de vue sur le paysage/patrimoine ; qualification des entrées de ville
- échelle du village : maintien des éléments de nature et des continuités entre eux (parcs, alignements, voie verte), secteurs de re-végétalisation (écoles, derrière mairie, devant piscine).

34. Le règlement du PLU

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur au 1er janvier 2016, la commune a fait le choix du contenu modernisé, par délibération avant l'arrêt du PLU.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

LES ZONES URBAINES

- Zone Ua correspondant à la zone urbaine ancienne et initiale du village.
- Zone Uf correspondant aux faubourgs.
- Zone Um correspondant à une urbanisation mixte et à dominance d'habitat.
- Zone Uep correspondant aux équipements publics,
 - o secteur 1 destiné à des équipements scolaires
 - o secteur 2 chapelle et cimetière
- Zone Ue correspondant aux activités économiques.

LES ZONES À URBANISER

- Zone AU correspondant à l'urbanisation future à vocation d'habitat, comprenant les secteurs 1 à 3.

LES ZONES AGRICOLES

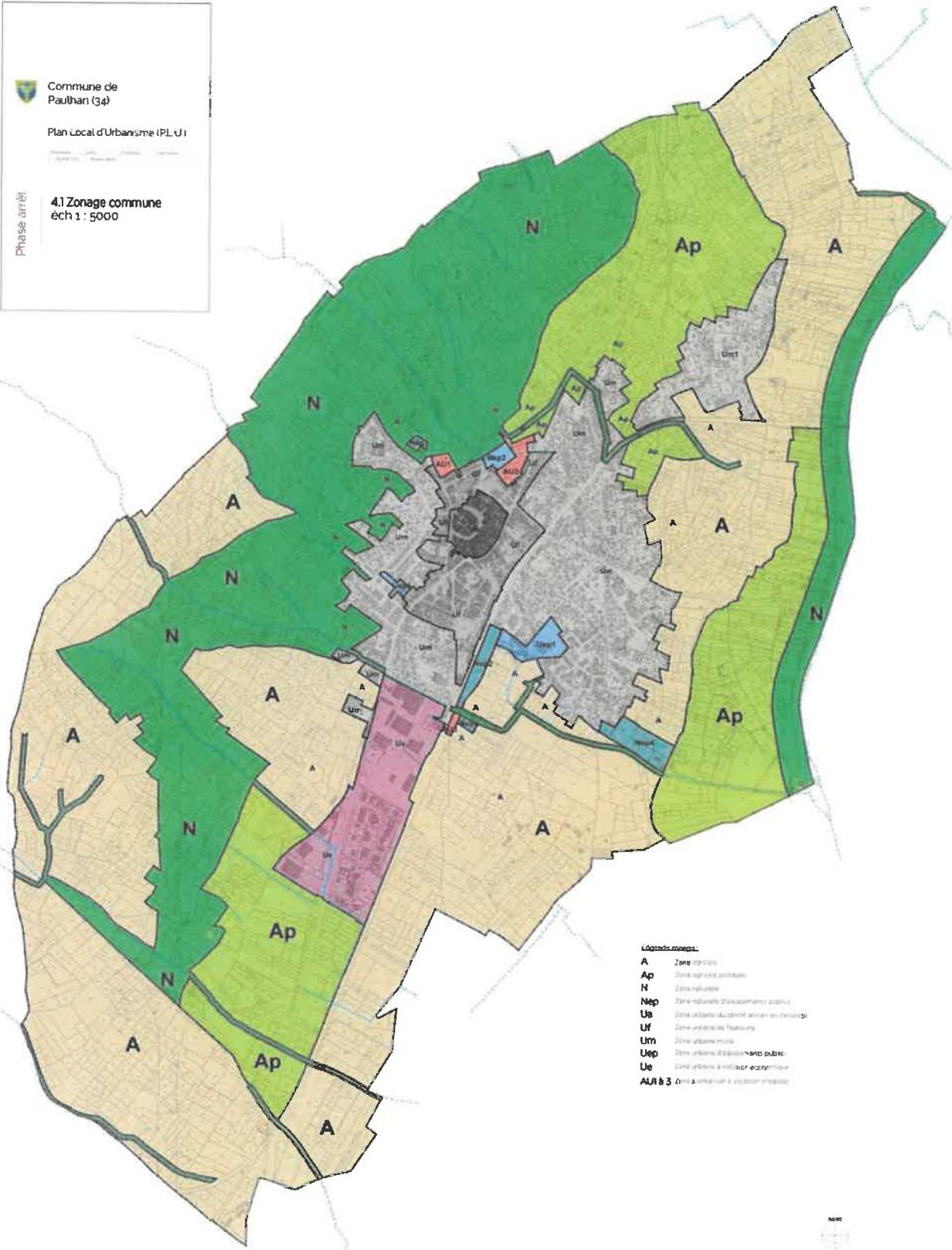
- Zone A protégée en raison de sa vocation agricole composée du secteur Ap correspond aux espaces dédiés à l'agriculture sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers.

LES ZONES NATURELLES

- Zone N protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, avec les secteurs Nep 1 à 4 uniquement destiné aux équipements publics techniques et de réseaux.

Ces zones sont concernées par des règles communes et des règles propres à chaque zone


Commune de Paulhan (34)
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 Phase arrêt
4.1 Zonage commune
 éch 1 : 5000



- Légende zonage:**
- A** Zone agricole
 - Ap** Zone agricole protégée
 - N** Zone naturelle
 - Nep** Zone naturelle d'intérêt écologique
 - Ua** Zone d'activités agricoles
 - Uf** Zone d'activités de services
 - Um** Zone d'habitat mixte
 - Uep** Zone d'habitat collectif public
 - Ue** Zone d'habitat individuel économique
 - ALU à 3** Zone d'activités à vocation mixte



35. Le Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques (PDA)

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500 mètres » générés en abords de monument historique. Sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et en accord avec la commune, le périmètre de protection modifié (PPM) devient une servitude qui se substitue de plein droit à celle du rayon des 500 mètres .

351. Le périmètre de protection modifié de la cave coopérative

Contexte

La protection au titre des monuments historiques de la cave coopérative de Paulhan fait suite une campagne de recensement du patrimoine viticole lancé par la Conservation Régionale des Monuments Historiques dans les années 1990 puis repris par l'Inventaire général.

L'opportunité de l'inscription de la cave de Paulhan, comme un des monuments les plus représentatifs, sinon le plus original, vient de la mobilisation des habitants et de sa nouvelle équipe municipale qui ont la volonté d'empêcher la démolition programmée, revendiquant ce symbole identitaire et historique autant qu'architectural, dans la perspective d'en faire un lieu culturel.

Proposition d'un périmètre de protection modifié

Le périmètre de protection modifié de la cave coopérative est réduit, mais intègre, à la demande de la commune, la zone artisanale de la Barthe pour les mutations potentielles qu'elle engendre, ainsi que les terrains agricoles présents de l'autre côté de l'ancienne voie ferrée, directement en face de la cave.

Il intègre, pour les liens fonctionnels, historiques et visuels, tous les espaces urbains liés à la gare (place, voies d'extensions urbaines convergeant vers la gare, quartiers d'habitations associés historiquement) et rejoint le périmètre de protection modifié de l'église notre Dame des vertus, afin d'obtenir par récolement des deux périmètres, un unique espace protégé, intégrant le centre ancien et tous les secteurs à enjeux patrimoniaux sur lesquels l'avis de l'architecte des bâtiments de France est opportun et utile à la collectivité.

Orientations de mise en valeur

- Urbanisme

- protéger les entités remarquables et les bâtiments représentatifs des typologies architecturales de Paulhan par le biais de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (y compris pour les bâtiments exclus du PPM)
- requalifier l'ancienne voie ferrée, y compris l'ensemble des bâtiments la bordant au voisinage de la cave coopérative
- proposer un traitement homogène des clôtures pour les terrains à proximité immédiate de la cave coopérative, notamment le long de la rue de la Clairette
- prendre les limites des deux périmètres de protection modifié (cave et église notre dame des Vertus) pour définir un secteur particulier à enjeu patrimonial fort dans le futur PLU.

- Architecture

Les projets de modifications et les constructions nouvelles s'appuieront sur les caractéristiques patrimoniales identifiées et s'inscriront dans la qualité urbaine et paysagère du secteur.

Les modifications du volume extérieur conserveront les principes d'organisation des constructions identifiées sur l'entité parcellaire et conserveront l'expression typologique des façades anciennes, en particulier en terme de composition, de rythmes, de dimensions, de couleurs.

La réinterprétation des modèles identifiés par l'introduction de matériaux nouveaux ou d'expressions contemporaines sera admise si elle contribue à une mise en valeur de l'immeuble ou de la séquence urbaine dont il fait partie.

Les bâtiments nouveaux pourront privilégier une expression contemporaine, et témoigner de leur époque de construction, à la condition de s'insérer dans les gabarits existants et dans les teintes et textures, de s'insérer dans l'environnement bâti et paysager.

352. Le périmètre de protection modifié de l'église Notre Dame des Vertus

Contexte

L'église de Notre Dame des Vertus est élevée au XIIe siècle sur l'emplacement d'édifices antérieurs dont les fouilles archéologiques ont révélé que le plus ancien d'entre eux avait été construit au 1^{er} siècle.

Sur la route de Saint-Jacques de Compostelle, ce sanctuaire, terminé après l'hérésie albigeoise au XIIIe siècle, avait été affectée à une confrérie de pénitents blancs, qui procédèrent à la construction de la vaste tribune au-dessus de la dernière travée au XVIIe siècle.

Achevée en 1742, l'église est construite en moyen et petit appareil à joint vifs. Elle présente une nef unique à deux travées et abside heptagonale voûtée en cul de four renforcée par des nervures en double tore. Trois épais contreforts cantonnent les murs gouttereaux de la nef tandis que le chevet est rythmé par un ensemble de lésènes biseautées dans leur partie supérieure.

Le clocher, élevé au XIVe siècle au-dessus de la partie occidentale de la nef, fut couvert d'une simple toiture puis, au XVIIIe siècle, d'un « pavillon » en coupole qui s'écroula, au siècle dernier à la suite d'un incendie.

C'est en 1859 que fut dressée la lanterne octogonale que l'on voit aujourd'hui.

Proposition d'un périmètre de protection modifié

Le périmètre de protection modifié s'ouvre au maximum au nord et à l'ouest afin d'intégrer le cône paysager remarquable signalé, en intégrant quelques constructions très visibles construites sur les terres agricoles.

Le nouveau périmètre s'appuie également sur les covisibilités avec le clocher de l'église avenue Voltaire et avec l'horloge des halles pour inclure la *circulade* ainsi que les extensions anciennes du village de Paulhan, et rejoint le périmètre de protection modifié de la cave coopérative afin d'obtenir par rattachement des deux périmètres, un unique espace protégé, intégrant le centre ancien et tous les secteurs à enjeux patrimoniaux sur lesquels l'avis de l'architecte des bâtiments de France est opportun et utile à la collectivité.

Orientations de mise en valeur

- Urbanisme

- enrayer le mitage des terres agricoles

- protéger les entités remarquables et les bâtiments représentatifs des typologies architecturales de Paulhan par le biais de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (y compris pour les bâtiments exclus du PPM)

- prendre les limites des deux périmètres de protection modifié (cave et église Notre Dame des Vertus) pour définir un secteur particulier à enjeu patrimonial fort dans le futur PLU

- Architecture

- s'appuyer sur les typologies identifiées pour concevoir les projets nouveaux, modifications ou extensions :

Prescriptions proposées :

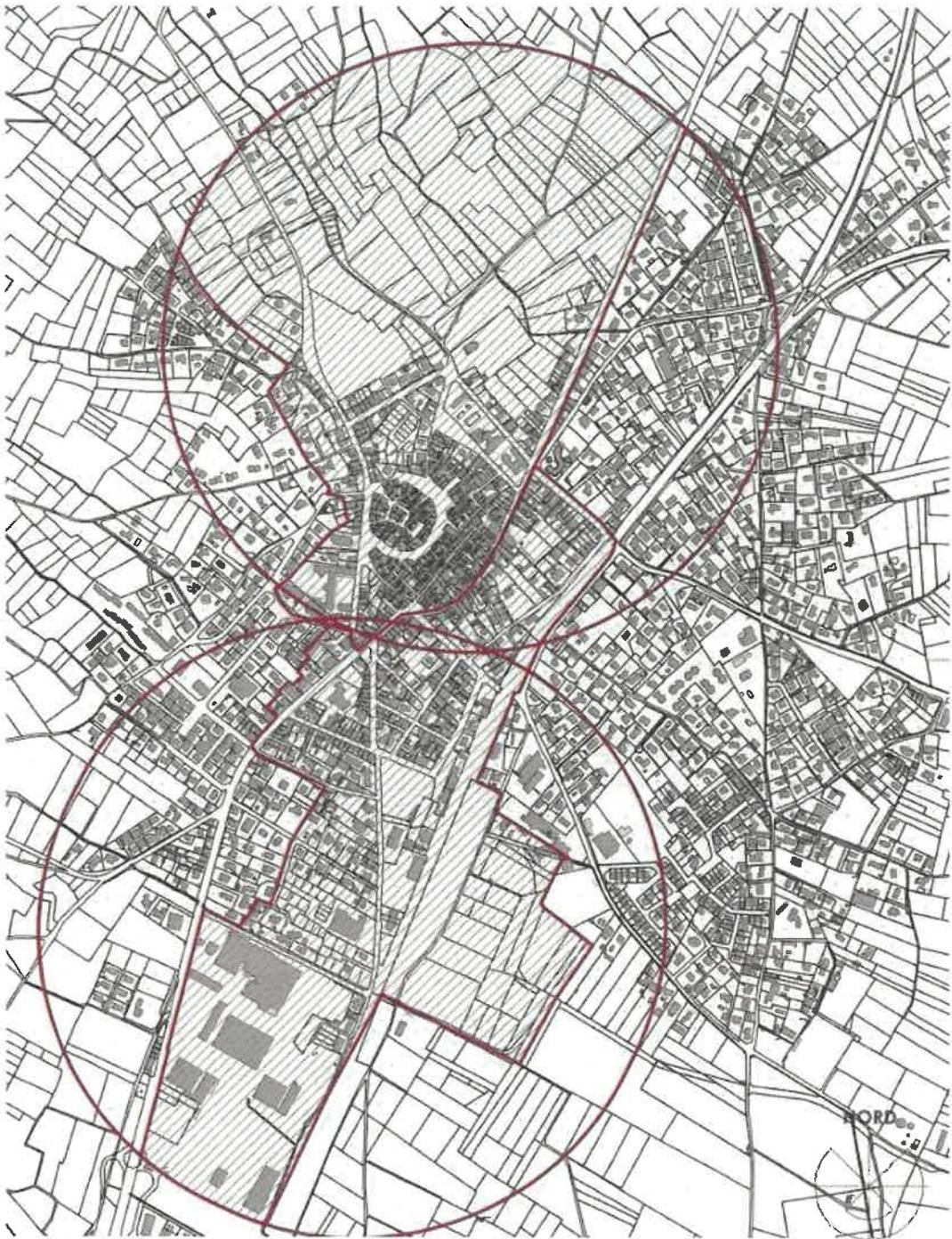
Les projets de modifications et les constructions nouvelles s'appuieront sur les caractéristiques patrimoniales identifiées et s'inscriront dans la qualité urbaine et paysagère du secteur.

Les modifications du volume extérieur conserveront les principes d'organisation des constructions identifiées sur l'entité parcellaire et conserveront l'expression typologique des façades anciennes, en particulier en terme de composition, de rythmes, de dimensions, de couleurs.

La réinterprétation des modèles identifiés par l'introduction de matériaux nouveaux ou d'expressions contemporaines sera admise si elle contribue à une mise en valeur de l'immeuble ou de la séquence urbaine dont il fait partie.

Les bâtiments nouveaux pourront privilégier une expression contemporaine, et témoigner de leur époque de construction, à la condition de s'insérer dans les gabarits existants et dans les teintes et textures, de s'insérer dans l'environnement bâti et paysager.

- terminer les aménagements des abords de l'église : démolition de l'abris bus, plantations, mur de l'extension du cimetière.



 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ACTUEL  PÉRIMÈTRE DELIMITÉ DES ABORDS

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

41. Avis des personnes publiques associées

- 411. Courriers envoyés

Conformément à la réglementation en vigueur, le dossier a été transmis à l'Autorité environnementale (MRAE) et aux personnes publiques associées (PPA) par lettre recommandée avec AR le 7 mai 2024.

La liste des PPA destinataires du projet est jointe en **annexe 4**.

- 412. Avis reçus

La direction régionale des affaires culturelles (DRAC) émet un avis favorable accompagné d'observations à prendre en compte.

L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) formule quelques observations mais pas de remarques dans la mesure où le projet n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserves que des adaptations soient prises en compte, notamment :

- La réactualisation des projets des exploitants agricoles qui permettra d'adapter le règlement et le zonage aux besoins des ces derniers ;
- La suppression des seuils et de l'emprise au sol pour les logements des exploitants ;
- L'intégration en zone A des parcelles cultivées en secteur AOP « Coteaux du Languedoc » ;
- La prise en compte des franges urbaines au sein des OAP.

Le SCoT Pays Cœur d'Hérault formule quelques remarques mais ne relève aucun point d'incompatibilité majeure et émet un avis favorable.

Les ASF ne formulent aucune remarque car le Domaine Public Autoroutier qui leur est concédé pour l'autoroute A75 ne traverse pas la commune.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) émet deux avis favorables au titre des extensions et annexes de logements en zone A et N, et au titre de l'auto-saisine pour la consommation d'espace.

GRTgaz formule quelques remarques à prendre en compte dans la rédaction du rapport de présentation et du règlement accompagnées de quatre fiches d'information.

La communauté de commune du Clermontais émet un avis favorable accompagné de quelques observations.

Le préfet de l'Hérault (DDTM) formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte des recommandations et réserves précisées dans son courrier. Celles-ci concernent le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et ses annexes, le plan de zonage.

Le Département Hérault émet un avis favorable accompagné des observations suivantes.

- La prise en compte de l'actualisation de la hiérarchisation des routes départementales ;
- Les préconisations concernant la ressource en eau et sa gestion, notamment en explicitant davantage les documents de référence (SAGE, SDAGE, PGRE) ;
- Des précisions sont demandées sur le nombre et la typologie de logement sur l'OAP « gare » ;
- La prise en compte du volet numérique notamment sur l'intégration paysagère des antennes 5g.

Avis de l'autorité environnementale

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 6 août 2024 (article R 104-25 du Code de l'urbanisme).

Elle a adressé un courrier informant de l'absence d'observation dans le délai sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Paulhan.

- 413. Réponses du maître d'ouvrage aux avis des PPA

Le contenu des avis des PPA et les réponses du MO figurent en **annexe 5**.

Concernant les remarques et réserves des PPA, une réunion de travail du maître d'ouvrage avec la DDTM 34 aura lieu le 30 octobre 2024 pour échanger et parachever certains ajustements.

42. Notification du procès-verbal des observations du public

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à monsieur le maire de Paulhan le dimanche 29 septembre 2024. Son contenu est repris dans le paragraphe 44 suivant.

La lettre d'envoi du PV des observations figure en **annexe 6**.

43. Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le jeudi 10 octobre 2024.

44. Observations du public, remarques et questions du commissaire enquêteur, et réponses du maître d'ouvrage

L'enquête publique qui s'est tenue du 26 août au 27 septembre 2024 inclus a donné lieu à **28 observations, 4 courriers et 7 courriels abordant les thèmes suivants.**

- 21 observations, 1 courrier et 3 courriels (Marques, Daudé, Cambon, Alcaraz, Dubant, Da Conceição, Jansen, Cohen, Fabre et Lecou, Puentas, Antoine, Bailleux-Moreau, Sèbe, Mercier, Friteau, Rossel, Ros, Voisin, Mutuel, Martinez, Sarrouy) concernent des **questions relatives au classement en zone non constructible des parcelles évoquées.**
- 4 observations (Dubant, Marques, Nougoum, Digiacomi) abordent le **zonage du PLU et son évolution au Sud de Paulhan** dans le secteur de la zone Ue et de la route d'Usclas.
- 2 observations et 2 courriels (Moireau, Bréjon, Sèbe) concernent des **projets de lotissement ou d'aménagement** sur la parcelle 828 et la parcelle AC154.
- 1 observation accompagné d'1 dossier et un courriel (Jatteau/société HECTARE, Friteau) abordent la **problématique de l'OAP 2** plus particulièrement dans sa partie Ouest en zone AU1.
- **Autres sujets évoqués :**
 - o 1 observation et 1 courriel (Crépin/ex Espinas)) évoquent un projet d'écotourisme en zone agricole.
 - o 1 observation (Descouts) est en lien avec une demande de STECAL.
 - o 2 courriers concernent des ajouts au projet par la commune de Paulhan.
 - o 1 courriel (RTE) fait part d'un certain nombre d'observations liées à la présence d'ouvrage du réseau public de transport d'électricité sur le territoire de la commune.

Aucune observation n'a trait à l'élaboration du périmètre délimité des abords des Monuments Historiques de Paulhan.

Le commissaire enquêteur formule donc une question à ce propos.

Les observations ou courriers déposés sont exposés ci-dessous parfois de manière synthétique. Mais le maître d'ouvrage en a été destinataire dans leur intégralité et leur forme originelle au fil de l'enquête.

La cartographie des lieux concernés par les observations est donnée en **annexe 7.**

Chaque **observation** est suivie d'une remarque du commissaire enquêteur (CE) accompagnée de ses questions (en bleu) puis de la **réponse du maître d'ouvrage (MO)** fournie dans son mémoire en réponse (en vert).

CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Visites et observations de Madame Marques-Toqueboeuf

Le lundi 26 août lors de la première permanence, Mme. Marques formule 2 questions.

- Sur ses parcelles 265 et 266, un projet de lotissement existe depuis une quinzaine d'année. Pourquoi ce projet est-il rejeté alors que d'autres lotissements se réalisent rapidement ?
- Mme. Marques voudrait savoir si ses parcelles 343, 344, 346 et 355 situées dans le centre ancien en zone Ua sont constructibles.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

La localisation des parcelles évoquées dans la deuxième question est à confirmer. Si elles se trouvent en zone UA dans le centre ancien, elles constituent effectivement une dent creuse et sont a priori constructibles.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il apporter des réponses à ces 2 questions ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

- parcelles AE265 et 266 :

La révision générale du PLU a engendré la remise à plat complète du précédent document d'urbanisme et a recentré l'urbanisation aux abords les plus immédiats du centre actif de la commune (centre ancien, secteurs de services et commerces).

La coupure d'urbanisation et l'arrêt de l'urbanisation dans la plaine sont les axes fondateurs du projet de PLU. La zone Ap traduit ici la trame verte et bleue du SCoT, pour marquer la coupure d'urbanisation entre le village et St Martin.

Dans la mesure où aucun développement dans ce secteur n'est justifié, la zone constructible s'en tient strictement aux limites construites actuellement.

En outre, ce secteur de par la topographie, nécessiterait des pompes de relevage pour l'assainissement collectif, ce qui n'est pas souhaitable.

- parcelles AM343, 344, 346 et 355

Après vérification, les parcelles de cette dame sont celles de la section « AM ». Elles ne sont pas dans le centre ancien. Ces parcelles se situent en zone N (inconstructible), en bordure de la zone Um (constructible).

Réponse commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine :

La révision générale du PLU a nécessité, conformément aux lois et notamment à la loi Climat et Résilience, un inventaire détaillé du potentiel dans l'enveloppe urbaine. Les éventuelles extensions urbaines ne sont en effet justifiables que si ce potentiel est insuffisant.

Suite à cet exercice, un besoin assez faible d'extension urbaine en a découlé. Les secteurs de développement ont été priorisés en bordure immédiate du centre ancien et des secteurs de services et commerces : ils font l'objet d'OAP pour assurer un usage optimum de ces terrains, pour ne consommer trop d'espace (notamment densité demandée par le SCoT).

En dehors de ces rares espaces de développement (secteurs AU), la zone constructible s'en tient strictement aux limites construites actuellement.

Toute parcelle / secteur qui serait ajouté aurait les incidences suivantes :

- Intégrer la surface correspondante dans le calcul de la consommation d'espace
- Obligation d'une OAP avec application de la densité du SCoT : 31 logts/ha
- Intégrer ces nouveaux logements dans la projection démographique. Par exemple : 0,5ha = 15 logts = 33 habitants

Ainsi, toute nouvelle extension pourrait déséquilibrer la stratégie globale du PLU dont le calcul potentiel dans l'enveloppe / extensions urbaines a été strictement calibré en fonction de la croissance démographique imposée par le SCoT.

Par ailleurs, une modification sensible du projet pourrait nécessiter de reconsulter les personnes publiques associées, notamment la CDPENAF au titre de la consommation de l'espace.

Le mercredi 4 septembre, lors de la deuxième permanence, Mme Marques formule 2 autres questions.

- Elle souhaite s'assurer que les parcelles 105 et 106 situées en zone Um sont bien constructibles.
- Elle voudrait savoir si la zone Ue a vocation à s'étendre vers le Sud, plus particulièrement sur ses parcelles 484 et 501 limitrophes, actuellement situées en zone Ap.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Les parcelles 105 et 106 sont a priori constructibles.

Concernant l'évolution de la zone Ue, voir aussi plus loin les observations de M. Nougoum et Digiacomini dans la partie « Evolution du PLU au Sud ».

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il confirmer la constructibilité des parcelles 105 et 106 ?*
- *Concernant les parcelles 484 et 501, une réponse est demandée dans la partie « Evolution du PLU au Sud », dans le cadre de l'avenir de la zone économique Ue et de son évolution vers le Sud.*

Réponses du maître d'ouvrage :

• parcelles AC105 et 106 : Ces parcelles sont bien en Um; elles sont bien constructibles, sous réserve de l'application de l'ensemble des règles du PLU

• parcelles AK484 et 501 : L'extension de la zone Ue est en effet en cours de réflexion (par la CCC, qui a la compétence économique). Différents sites sont à l'étude. Il est peu probable que ces parcelles soient porteuses de l'extension de la zone Ue, eu égard à leur proximité de la RD et au recul nécessaire de la voie. Les réflexions se portent actuellement sur des terrains entre la ZA et le village.

Visite et observation Monsieur Jean Daudé

M. Daudé demande si sa parcelle 15 située chemin de Saint Martin pourrait être réintégrée en zone constructible. C'était le cas auparavant (5 juillet 2020) mais ça ne l'est plus dans le projet actuel.

Il voudrait également savoir si les parcelles 247, 248, 317 et 391 pourraient être en zone constructible.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

La demande de M. Daudé peut se comprendre pour la parcelle 15 situé en zone Ap en bordure de la zone Um1. En revanche, il semble que les autres parcelles évoquées, qui n'ont pas pu être localisées sur le zonage par M. Daudé et le CE, soient situées en pleine zone N et ne puissent donc pas être constructibles.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer concernant la parcelle 15 ?*
- *Peut-il préciser l'emplacement des autres parcelles évoquées et formuler une réponse ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

- parcelle AD15 :

Le secteur de St Martin est déconnecté du village et n'a pas d'objectif de développement, conformément aux objectifs législatifs de recentrer l'urbanisation autour des centres. Ce secteur présente notamment des insuffisances urbaines : desserte sous-dimensionnée, aucun espace collectif.

Voir aussi « réponse commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

- parcelles AD247, 248, 317 et 391 :

Ces parcelles sont très éloignées des zones constructibles et potentiellement inondables (au Nord de la commune, dans lit majeur + AD391 dans PPRi).

Voir aussi « réponse commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Visite et observation Monsieur Thierry Cambon

M. Cambon voudrait savoir si ses parcelles 95, 96 et 101, situées en zone N du projet pourraient être constructibles .

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Les parcelles évoquées sont situées en pleine zone N et ne peuvent donc a priori pas être constructibles.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer concernant ces parcelles ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

- parcelles AM95, 96 et 101 : Éloignées des zones construites, dans secteur de jardin et le long du chemin de l'arboretum.

Voir aussi « réponse commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Visite et observation Monsieur Vincent Alcaraz

Propriétaire de la parcelle 261, M. Alcaraz ne comprend pas pourquoi la partie Est de sa parcelle est en zone Ap alors qu'elle est entourée par des parcelles déjà construites.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

La parcelle évoquée comporte effectivement une partie Ouest construite située en zone Um et une partie Est positionnée en zone Ap alors qu'elle est cernée par des parcelles construites.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il apporter des réponses et se prononcer en particulier sur la possibilité de placer l'intégralité de la parcelle 261 en zone Um ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

- parcelle AE261 : Aucun développement dans ce secteur n'est justifié, la zone constructible s'en tient donc strictement aux limites construites actuellement.

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Visite et observation Monsieur Maciel Da Conceição

Propriétaire de la parcelle 208, située en zone N dans le projet, M. Da-Conceição souhaiterait que sa parcelle soit placée en zone constructible.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Cette parcelle est située en zone N et, bien que jouxtant la zone Um, ne semble pas avoir vocation à être urbanisée.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il fournir une réponse à cette demande ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Il existe aujourd'hui des constructions sur cette parcelle, qui n'étaient pas présentes lors de la réflexion sur le zonage (et toujours pas sur la photo aérienne de 2021). C'est pourquoi elle était classée en N.

La mairie transmettra le plan masse des PC et le zonage est à ajuster pour intégrer en Um le bas de la parcelle (du chemin jusqu'en haut de la construction).

Visite et observation Monsieur Jacky Jansen

M. Jansen est venue s'assurer que la parcelle AE 984, voisine de celle où il réside, n'était pas constructible.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a précisé à M. Jansen que cette parcelle se situait en zone A et n'était donc pas constructible.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il confirmer et préciser la réponse du CE ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

En effet, la parcelle AE984 est assez profonde et la limite urbaine est maintenue dans le prolongement des espaces réellement construits. Le fond de cette parcelle est en A.

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine

Courrier de Monsieur José Cohen

Propriétaire de la parcelle AM162, M. Cohen s'étonne que celle-ci ne soit pas classée en zone constructible alors que pendant 9 ans M. le maire l'a assuré que ce serait le cas et qu'elle se situe entre 2 constructions, constituant donc une « dent creuse ». Il accepterait que seulement une partie de cette parcelle soit constructible pour lui permettre d'édifier une maison de plain-pied pour son usage personnel.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Contrairement à ce que semble penser M. Cohen, la décision n'appartient pas au commissaire enquêteur dont le rôle est d'émettre un avis global sur le projet de PLU assorti d'éventuels réserves ou recommandations. Il transmet cependant l'ensemble des observations et questions du public au maître d'ouvrage à qui il revient de fournir des réponses qu'il peut ensuite éventuellement commenter.

En première approche, le commissaire enquêteur estime que la parcelle 162 ne constitue pas vraiment une dent creuse car elle n'est pas entourée de parcelles bâties.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il apporter des réponses aux interrogations et à la demande formulées ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Cette parcelle est en dehors de l'enveloppe urbaine, qui s'arrête plus au Sud au lotissement. L'enveloppe urbaine est délimitée par les parcelles urbaines continues.

L'accès de cette parcelle par un accès direct sur la RD confirme qu'elle n'est pas incluse dans une organisation urbaine.

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Visite, observation de Monsieur Bailleux-Moreau et courriel de M. José Cohen

Représentant M. José Cohen, dans le cadre de sa demande concernant sa parcelle 162, M. Bailleux-Moreau est venu exposer sa proposition de céder la parcelle 163 contiguë au château d'eau en contrepartie de l'autorisation de bâtir sur l'avant de la parcelle 162.

M. Cohen a ensuite adressé un courriel qui détaille sa proposition.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Observation et courriel qui viennent en complément du courrier précédent de M. Cohen. La parcelle 163 est déjà intégrée à la zone naturelle d'équipements publics (Nep1) autour du château d'eau.

Questions :

- *Il est demandé l'avis du maître d'ouvrage sur cette proposition.*

Réponses du maître d'ouvrage :

La proposition s'entend du point de vue humain et financier. Pour autant, cela reviendrait à « acheter » son droit à construire, ce qui ne peut pas être entendu au titre du droit. Soit la parcelle 162 est pertinente pour la construction ; soit, elle ne l'est pas (ce qui est le cas ici), et ce, indépendamment de son prix.

Visite et 2 observations de Monsieur Jean-Claude Fabre et de Madame Danielle Lecou

M. Fabre et Mme Lecou souhaiterait que les parcelles AB813 et AB814 soient classées constructibles.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Ces 2 parcelles se situent en zone naturelle sans connexion avec les zones urbanisées. Elles ne semblent donc pas avoir vocation à être constructibles.

Questions

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur cette demande ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Ces parcelles sont en dehors de l'enveloppe urbaine et en discontinuité de l'urbanisation. Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Visite et observation de Monsieur Dominique Puertas

D'après un courrier de M. le maire du 2 août 2021, les parcelles 846 et 847 de M. Puertas étaient prévues être constructibles dans PLU. Or, ce n'est pas le cas dans le projet soumis à l'enquête. M. Puertas voudrait savoir pourquoi et si ces parcelles viabilisées pourraient être rajouter en zone constructible.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

L'intégration en zone Um de tout ou partie de ces 2 terrains partiellement encadrées par des parcelles déjà construites pourrait être étudiée.

Questions

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur cette demande ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Voir réponses à M et Mme Dubant : Ces parcelles (Sud-Est) sont identifiées dans un développement à long terme, au-delà du présent PLU. Les besoins actuels (liés à la croissance démographique imposée par le SCoT) trouvent réponses dans l'enveloppe urbaine et les abords immédiats.

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Mr le Maire souhaite préciser que la construction des « dents creuses » de la route d'Usclas aurait du sens pour l'entrée de ville. De plus l'ensemble des réseaux humides ont été refaits et les parcelles situées dans les « dents creuses » y ont été raccordées.

Visite et observation de Monsieur et Madame Antoine

M. et Mme. Antoine souhaiterait que leur parcelle A45 soit constructible pour réaliser un projet d'habitation. Dans le cas où cela ne serait pas possible à ce jour dans le cadre du projet de PLU, à quel horizon cela pourrait-il être le cas ?

Remarques et questions du commissaire enquêteur

La parcelle en question située en zone A est déconnectée de la zone urbanisée et ne peut a priori pas être constructible dans le cadre de ce projet de PLU.

Questions

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur cette demande ?*
- *En cas d'impossibilité à ce jour, y-a-t-il une possibilité que la zone englobant la parcelle A45 fasse l'objet d'une ouverture à l'urbanisation et à quelle échéance ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

La parcelle est assez éloignée de la zone urbaine et dans un secteur potentiel inondable. Il est très peu probable qu'elle devienne constructible un jour.

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Courriel de Madame Christine English Coste

Dans les pièces jointes à son courriel, Mme English Coste demande que ses parcelles 459 et 460 classées en zone naturelle N dans le projet de PLU soient placées en zone constructible. Elle précise que la parcelle 128 qui touche la parcelle 460 est constructible.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Les 2 parcelles en question sont bien voisines de la parcelle 128 mais celle-ci est aussi située en zone N dans le projet et n'est, elle-même, pas en bordure de la zone Um. Les parcelles 459 et 460 ne peuvent donc a priori pas être constructibles dans le cadre de ce projet de PLU.

Questions

- *Le maître d'ouvrage peut-il confirmer et préciser la remarque du CE ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Ces parcelles sont sur un secteur à enjeu biodiversité et sont soumises à un très fort aléa feu de forêt. A ce titre leur constructibilité n'est pas envisageable.

Elles sont par ailleurs en discontinuité de l'urbanisation existante.

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Première Observation de Madame Geneviève Sèbe.

Mme Sèbe demande que sa parcelle 820, située à côté de l'école, soit classée en zone constructible. Celle-ci constitue une dent creuse ; le terrain possède tous les raccordements ; les réserves sur ce terrain sont aujourd'hui levées par la mairie. Ce serait une suite logique de l'urbanisation le long de la route d'Usclas.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

La parcelle 820, classée A dans le projet, constitue en effet une discontinuité dans l'urbanisation en bordure de la route d'Usclas. La demande est donc cohérente.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur cette demande ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Ces parcelles (Sud-Est) sont identifiées dans un développement à long terme, au-delà du présent PLU. Les besoins actuels (liés à la croissance démographique imposée par le SCoT) trouvent réponses dans l'enveloppe urbaine et les abords immédiats.

Par ailleurs, cette parcelle est située en bordure des écoles et les besoins à long terme de la collectivité doivent être clarifiés avant toute urbanisation (extension des écoles, accès entre route d'Usclas et secteur gare, ...).

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Mr le Maire souhaite préciser que la construction des « dents creuses » de la route d'Usclas aurait du sens pour l'entrée de ville. De plus l'ensemble des réseaux humides ont été refaits et les parcelles situées dans les « dents creuses » y ont été raccordées.

Observation de Monsieur et Madame Gilbert Mercier

Habitant 371, route de St Martin, M. et Mme. Mercier voudraient savoir si les parcelles voisines 15, 16 et 19 actuellement en zone A dans le projet de PLU pourraient devenir constructibles et à quelle échéance .

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Observation qui se rapproche de celle de M. Daudé, propriétaire de la parcelle 15. Les 3 parcelles évoquées sont situées en zone Ap en bordure de la zone Um1.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse sur l'avenir de ces 3 parcelles ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

En effet, cela rejoint la remarque de M. Daudé.

Le secteur de St Martin est déconnecté du village et n'a pas d'objectif de développement, conformément aux objectifs législatifs de recentrer l'urbanisation autour des centres. Ce secteur présente notamment des insuffisances urbaines : desserte sous-dimensionnée, aucun espace collectif.

La constructibilité de ces parcelles est très peu vraisemblable, y compris à long terme.

Voir aussi « réponse commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Observation de Monsieur Charles Rossel

Propriétaires des parcelles AE 1043, 1044 et 1045, M. Rossel souhaite que sa parcelle AE1045 soit classée en zone constructible pour pouvoir construire une habitation pour sa fille.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

La parcelle 1045 est en zone Ap dans le projet de PLU et ne constitue pas une dent creuse.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur cette demande ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

En effet, cette parcelle est au-delà de l'enveloppe urbaine et aucun développement n'est nécessaire sur ce secteur.

Voir aussi « réponse commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Observation de Monsieur et Madame Laurent Ros

Propriétaires de la parcelle AL 582 classée en zone A dans le projet de PLU, M. et Mme. Ros souhaiteraient que cette parcelle soit incluse dans le périmètre de la zone Um.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

La parcelle comporte déjà une construction mais ne constitue pas une dent creuse.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur cette demande ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

En effet, cette parcelle est au-delà de l'enveloppe urbaine et aucun développement n'est nécessaire sur ce secteur. La construction existante sur la parcelle est un hangar, ce qui conforte son classement en A.

Voir aussi « réponse commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Observation de Monsieur et Madame Michel Voisin

Héritiers des parcelles AN582 et 584 actuellement en zone IIAU, M. et Mme. Voisin souhaiteraient que ces parcelles restent constructibles en zone Um dans le projet de PLU.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

M. et Mme Voisin sont en cours de procédure de succession et le notaire les a informés qu'en l'état actuel des choses, ils doivent acquitter des droits de succession sur une parcelle classée constructible. La procédure doit être réalisée dans les six mois. Ils aimeraient que le PLU soit officialisé avant pour acquitter des droits conformes à la future classification.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur cette demande et sur l'échéance d'approbation du Projet de PLU ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Dans le PLU actuel, ces parcelles (anciennement en IIAU) sont retombées de plein droit en zone naturelle, dans la mesure où la zone n'a pas fait l'objet d'un début d'urbanisation pendant les 9 ans suivant son instauration. La traduction du notaire est donc erronée : ces parcelles ne sont pas constructibles actuellement.

Dans le projet de PLU, ces parcelles ne seront pas non plus constructibles car elles font partie de la coupure d'urbanisation entre le village et St Martin. Cette continuité écologique (en N ou Ap) est imposée par le SCoT.

Observation de Monsieur Gérard Mutuel

Au nom de ses enfants, M. Mutuel demande que les parcelles AE 1182, AE1183 et AE1185 restent en zone constructible comme précédemment.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Les parcelles sont situées en zone Ap et N.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur cette demande ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Ces parcelles sont entre St Martin et le village et participent de la coupure d'urbanisation imposée au SCoT.

Par ailleurs, ces parcelles ne sont pas en continuité d'urbanisation car elles se situent de l'autre côté du tracé de l'ancienne voie ferrée, support de la voie verte.

Voir aussi « réponse commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Observation de Monsieur et Madame Martinez

M. et Mme Martinez sont venus demander si leurs parcelles AN 99 à 103 seraient susceptibles de devenir constructibles

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Les parcelles sont situées en zone N et détachées du secteur urbanisé. Le CE les a informés que cela ne serait très certainement pas le cas.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il confirmer ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

En effet, ces parcelles sont très éloignées des zones urbaines et ce secteur à vocation à rester en zone naturelle, même à long terme, au regard des enjeux de biodiversité, mais aussi de protection des perspectives sur la chapelle, monument historique.

Ces parcelles sont maintenues dans le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) confirmant l'enjeu patrimonial.

Observation de Messieurs Jérôme et Loïc Sarrouy

Propriétaires des parcelles AM338, 339 et 381, Messieurs Sarrouy souhaitent savoir si celles-ci pourraient être constructibles et à quelle échéance.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Les parcelles sont situées en zone N et détachées du secteur urbanisé. Le CE les a informés que cela ne serait très certainement pas le cas.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il confirmer ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

En effet, ces parcelles sont éloignées des zones urbaines et ce secteur à vocation à rester en zone naturelle, même à long terme, au regard des enjeux de biodiversité.

EVOLUTION DU PLU AU SUD

Visite et observation monsieur et Madame Dubant

Propriétaires des parcelles 105, 108, 109 et 110, la famille Dubant formule les observations suivantes.

Le classement en zone A de ces parcelles alors qu'elles étaient auparavant en zone AU contrevient au PADD qui indique clairement que ces parcelles font partie du futur secteur d'urbanisation des entrées Sud-Est de Paulhan (cf PADD page 6 entre autres). Un classement en zone AU serait donc plus pertinent.

Par ailleurs, compte tenu d'une consommation d'espace de 9 ha de 2011 à 2021, la loi Climat et résilience autorise jusqu'à 4,5 ha de 2021 à 2031. Or le projet ne prévoit que 2,6 ha d'extension ; ce qui laisse de la marge. De plus, le taux de croissance et le nombre d'habitants par logement ne sont-ils pas à revoir ? Compte tenu de ces éléments, ce secteur pourrait donc être ajouté en zone AU avec une OAP.

D'autres secteurs, comme le secteur AU3 plus au Sud, sont beaucoup moins cohérents.

Ces parcelles 105, 108, 109 et 110 seront-elles un jour constructibles ?

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Le schéma en page 6 du PADD, fait apparaître en violet le cœur commercial et les équipements de la commune qui doit être conforté. Les parcelles de la famille Dubant semblent se situer plus au nord (en orange sur le schéma) dans une zone dédiée à la préparation du long terme où il est question « d'anticiper le développement urbain en limitant tout projet d'urbanisation nouvelle pouvant grever les marges de manœuvres futures ».

Par ailleurs, les calculs relatifs à la consommation d'espace figurant dans le rapport de présentation peuvent faire l'objet de différentes interprétations et méritent d'être explicités.

En effet, les calculs de la consommation d'espace concluent à une consommation d'espace de 4,88 ha pour la période 2021 à 2031 (cf rapport de présentation page 116 §III.6) mais aussi à une consommation totale pour l'habitat de 2,70 ha (cf rapport de présentation page 117 §III.7.2).

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il éclaircir les différents points évoqués (cohérence des zones U avec le PADD, trajectoire de réduction de consommation et zone ouverte à l'urbanisation, justification du secteur AU3, échéance d'ouverture à l'urbanisation des parcelles de la famille Dubant) ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

• Ces parcelles (Sud-Est) sont identifiées dans un développement à long terme, au-delà du présent PLU. Les besoins actuels (liés à la croissance démographique imposée par le SCoT) trouvent réponses dans l'enveloppe urbaine et les abords immédiats.

Ce secteur, de très grande taille, devra être pensé globalement, pour assurer un usage économe et efficace de cet espace de valeur agricole avérée. Il devra donc faire l'objet d'une révision future du PLU. Le PADD du PLU "flèche" d'ores et déjà ce secteur pour un développement à long terme, qui intégrera ces parcelles.

• consommation d'espace :

Les chiffres sont cohérents :

- 4,88ha de consommation totale pour la période 2021-2031
- 2,70ha pour l'habitat + 2,18ha pour équipements et services = 4,88ha

Au regard des enveloppes de consommation d'espace autorisées par le SCoT, la commune a un peu de marge au regard du critère "consommation d'espace" car elle ne consomme pas la totalité. Pour rappel, ces surfaces sont un maximum autorisable et non un dû. Ces surfaces à consommer sont à croiser avec le "besoin de surface", qui émane lui du taux de croissance et de la densité minimale des opérations. Le taux de croissance (1,31% par an jusqu'en 2030, puis 0,93%) et la densité (31 logements/ha) sont imposés par le SCoT et ne peuvent pas être modifiés. La consommation effective découle donc de ces données de stratégie démographique.

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

- Le secteur AU3 avait fait l'objet d'une autorisation antérieurement à l'arrêt du PLU et a donc été intégré tel que.

- Echéance d'ouverture à l'urbanisation : Il est très difficile de répondre à cette question, notamment dans l'objectif ZAN 2050. La collectivité ne peut pas s'engager sur une temporalité, mais peut confirmer que dans le cas d'un futur développement de l'urbanisation, ce secteur est à prioriser.

Observation de Monsieur Mohamed Nougoum

M. Nougoum pose 2 questions :

- **Première question** : Lors de conseils municipaux, il a été question d'étendre la zone urbaine à vocation économique (Ue) sur la partie Sud-Ouest de la zone « Carrefour » de 4 à 5 ha et d'abandonner la partie « Est ». Pourquoi cela n'est-il pas référencé dans le projet ?

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Cette question recoupe l'une des observations de Mme Marques concernant ses parcelles 484 et 501 au sujet de l'évolution future de la zone Ue vers le Sud et le Sud-Ouest.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il répondre ici à Mme Marques concernant ses parcelles 484 et 501 et fournir des informations sur l'avenir de la zone économique Ue et sur son évolution géographique, en particulier : extension éventuelle vers le Sud-Ouest dans le rentrant de la zone N ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

En l'état des réflexions des collectivités, il est peu vraisemblable que l'extension de la zone Ue se fasse vers le Sud-Ouest (parcelles de Mme Marques). En effet, cela aurait pour effet de prolonger l'étalement urbain, ce qui n'est pas souhaitable. Les réflexions en cours se portent plutôt sur la zone A entre la zone d'activités et le village. Les conclusions ne sont à ce jour pas connues.

- **Deuxième question** : Pourquoi les parcelles 820, 846, 847, 843, 521 et 654 restent-elles en zone agricole alors qu'il y a des habitations à proximité immédiate, que des travaux d'AEP ont été réalisés et que l'ensemble des réseaux se trouvent à proximité immédiate ?

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Cette deuxième question rejoint l'observation précédente de Mme Sèbe concernant sa parcelle 820. Toutes les parcelles évoquées ici sont situées le long de la route d'Usclas et pourraient logiquement être urbanisées.

Cette deuxième question peut également être rapprochée de l'observation de Mme Dubant concernant les parcelles 105, 108, 109 et 110. En effet, l'ensemble du secteur classé en zone A entre la Nep 2 à l'Ouest, la Nep 4 à l'Est et la bande N au Sud forme une sorte d'enclave agricole au sein de l'empreinte urbaine qui laisse à penser que ce secteur sera tôt ou tard ouvert à l'urbanisation.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il répondre à la question de M. Nougoum au sujet des parcelles situées le long de la route d'Usclas ?*
- *Plus globalement peut-il donner des orientations sur l'avenir du secteur classé A entre la Nep 2 et la Nep4 ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Ces parcelles (Sud-Est) sont identifiées dans un développement à long terme, au-delà du présent PLU. Les besoins actuels (liés à la croissance démographique imposée par le SCoT) trouvent réponses dans l'enveloppe urbaine et les abords immédiats. Le critère de l'existence des réseaux n'est pas suffisant, à lui seul, à rendre des terrains constructibles. Ce secteur A, Sud du village, est clairement identifié dans le PADD du PLU comme porteur de l'urbanisation future de la commune. Mais à l'échéance du PLU, ce secteur n'est pas nécessaire aux besoins en logements. Il fera l'objet d'une réflexion globale, pour un développement futur du village.

Voir aussi « réponses commune à toutes les demandes en bordure de l'enveloppe urbaine »

Le cumul des différentes demandes dans ce secteur porte sur environ 3,5ha de terrains constructibles (110 logements environ), ampleur qui conforte l'impossibilité de les intégrer dans le PLU (qui deviendrait incompatible avec le SCoT). Par ailleurs, si chacune de ces demandes étaient accordées, tous les accès sur la route d'Usclas seraient obérés.

Un changement de cette ampleur nécessiterait aussi de refaire la consultation des Personnes Publiques Associées qui se sont prononcées sur un projet sans urbanisation au Sud. Donc un retour à un nouvel arrêt du PLU.

Observation de Monsieur Joris Digiacomi

Propriétaire de la parcelle 262, M. Digiacomi voudrait y construire une résidence senior. Dans son observation, M. Nougoum fait état d'une éventuelle extension de la zone Ue vers le Sud-Ouest qui pourrait englober sa parcelle. Qu'en est-il de cette éventualité et à quelle échéance ? Une résidence sénior aurait-elle sa place au sein d'une zone Ue ?

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière.

Questions :

Le maître d'ouvrage peut-il se prononcer sur ces deux questions :

- *Extension éventuelle de la zone Ue intégrant la parcelle 262 ?*
- *Recevabilité d'une résidence senior au sein d'une zone Ue ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

• extension Ue vers Sud-Ouest : il est peu vraisemblable que la zone Ue se développe dans ce secteur, qui accentuerait l'étalement urbain. Les réflexions actuelles se portent sur les terrains entre la zone Ue et le village.

• résidence sénior en Ue :

Non, une zone Ue (activités) n'a pas vocation à recevoir une résidence sénior, qui sont des logements. Les logements ne sont pas autorisés en zone d'activité (sauf rares exceptions liées aux activités elles-mêmes). Par ailleurs, cette localisation n'est pas du tout pertinente pour une résidence sénior car très éloignée du village et des services.

PROJETS DE LOTISSEMENT OU D'AMENAGEMENT

Visite et observation Madame Moireau

Propriétaire de la parcelle 1164, Mme Moireau s'interroge sur la légalité du projet de lotissement prévu sur la parcelle 828 voisine de la sienne.

Ce projet, prévu sur une parcelle préalablement classée 2AU, ne serait pas conforme aux conditions fixées par les lois ALUR et LENOTRE.

Elle s'étonne également que ce terrain ne soit plus classé en zone inondable comme par le passé.

Enfin, elle s'interroge sur le respect des règles d'éloignement (de vis à vis) compte tenu de la hauteur des constructions envisagées.

Mme Moireau souhaite une réponse avant le 19 septembre, date limite pour contester le permis de construire déposé le 19 juillet 2024.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Mme. Moireau fait certainement allusion à la loi NOTRe et non pas LENOTRE.

Le CE a précisé à Mme Moireau que l'enquête se terminait le 27 septembre et que les réponses seraient fournies dans le rapport et les conclusions de l'enquête à compter du 27 octobre 2024. Il lui a conseillé d'effectuer ses propres recherches et démarches en dehors du cadre de l'enquête si elle souhaite contester le permis de construire avant le 19 septembre.

Son observation appelle cependant la remarque suivante.

Dans le rapport de présentation, le maître d'ouvrage expose le potentiel des zones urbanisées :

41 logements vacants, 22 bâtis transformables, 109 logements en dents creuses, 45 logements dans des terrains densifiables, 42 logements disponibles dans les opérations en cours. Soit un total de 259 logements auxquels il faut ajouter les constructions autorisées depuis 2018 pour lesquels les habitants ne sont pas intégrés au recensement 2018 (45 logements).

Questions :

- *Combien de logements le permis de construire prévoit-il sur la parcelle 820 ?*
- *Ce nombre de logements est-il intégré dans le potentiel des zones urbanisées rappelé ci-dessus ?*
- *Si ce n'est pas le cas, cela ne remet-il pas en cause le calcul des besoins complémentaires en logements et leur création décrite au travers de l'OAP Habitat Nord (23 logements route d'Aspiran et 51 logements derrière le cimetière) et de l'OAP Habitat Sud (8 logements) ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Ce PC a été accordé sur les bases du PLU en vigueur.

Le projet de PLU ne peut pas revenir sur des autorisations accordées.

Ce projet prévoit 29 logements qui n'ont pas été intégrés au calcul du potentiel de la zone urbaine. Cela fait en effet 29 logements de plus que le projet de PLU, augmentant d'autant la croissance démographique, qui sera donc supérieure aux objectifs du SCoT.

Pour assurer l'équilibre démographique et la compatibilité avec le SCoT, il faudrait en effet retirer autant de logements dans les zones AU en les réduisant (= environ le secteur route d'Aspiran). Pour autant, à ce stade de la procédure, il ne semble pas possible de retirer un secteur AU sans remettre en cause l'équilibre du projet et l'équité d'information de l'enquête publique.

- ⇒ Il est proposé d'évoquer ce sujet avec la DDTM lors de la réunion du 30 octobre prochain

Par ailleurs, la zone est colorée en bleu sur la pièce 4.4 « zonage et risques » du dossier (AZI Lit majeur) ; ce qui signifie qu'elle présente un risque inondation.

Questions :

- *La parcelle est-elle concernée par le risque inondation et, si tel est le cas, dans quelle mesure peut-elle alors être construite voire incluse dans une zone urbaine (UM) ? Voir sur le même sujet le courriel de Mme Sèbe résumé en page suivante.*

Réponses du maître d'ouvrage :

La zone est couverte par l'atlas des zones inondables qui identifie ce secteur comme potentiellement inondable. Le projet de PLU, par application du principe de précaution et en l'absence d'une étude hydraulique et de risque sur l'ensemble du bassin versant, ne mobilise pas cette parcelle pour l'urbanisation.

Seule une étude hydraulique à l'échelle du bassin versant (type étude PPRi) pourrait clarifier le niveau d'enjeu, mais c'est une étude coûteuse.

Courriel de Monsieur Roland Bréjon

Propriétaires résidents au 91 A rue des Genêts à Paulhan, M. et Mme Brejon font part de leurs plus grandes réserves quant au projet de construction de logements individuels et collectifs présenté par Archigroup Grand Sud. Il nous apparaît en effet que la création d'un tel lotissement, à la sortie de la route de Campagnan, donc actuellement bénéficiaires d'un relatif isolement, gage de tranquillité, présente les risques potentiels de nuisances ou d'incivilités à l'encontre des riverains de la rue des Genêts (cambriolages, vandalisme, intrusions dans les propriétés, voire dans quelques piscines privées à la belle saison). En particulier, la situation excentrée d'isolement du futur lotissement face à la rue des Genêts, - ou plutôt de l'impasse des Genêts-, s'achevant sur un chemin rural parmi vignobles et garrigues, semblerait idéalement propice à des activités néfastes de type « rodéos urbains ».

Remarques et questions du commissaire enquêteur

M. Bréjon fait allusion au projet prévu sur la parcelle 828 déjà évoqué par Mme Moireau pour d'autres raisons dans son observation.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il préciser quelle est la vocation/destination de ce futur lotissement et quels pourraient être les troubles ou conflits de voisinage potentiels ?*

Réponses du maître d'ouvrage (Monsieur le maire) :

Le projet de construction de FDI est situé dans l'enveloppe urbaine. Cette zone UM n'est pas classée en zone inondable.

Des études dans le cadre de la réalisation du PAE La TUILIERE ont été effectuées et des bassins de rétention ont été réalisés.

La commune travaille encore à ce jour à la création de 2 bassins dans le secteur de la Tuilière.

Le projet de FDI consiste à la création de 29 logements éligibles au dispositif PSLA (prêt social location accession) et sous condition de ressources.

Ces logements sont répartis en 16 appartements collectifs (8 appartements T2 et 8 appartements T3) et en 13 villas (5 villas T3 et 8 villas T4).

Pour la commune, ce projet a du sens pour les jeunes qui souhaitent pouvoir s'installer et rester sur la commune.

Le loyer dans un premier temps assez fort garantit pour l'accession à la propriété le paiement des mensualités d'un prêt.

Deuxième observation et courriel de Madame Geneviève Sèbe.

Mme Sèbe est venue exposer une problématique concernant sa parcelle AC154 située en zone UM. Elle expose dans son courriel les éléments suivants.

Mme Sèbe travaille avec un opérateur sur un projet d'aménagement de sa parcelle. Bien que classée en zone Um, il apparaît dans la pièce 4.4 du dossier de PLU que cette parcelle est partiellement concernée en limite Nord par le lit majeur de l'Atlas des zones inondables. Le courriel se termine par une proposition d'adaptation.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Son courriel semble souligner une possible incohérence/incompatibilité entre les constructions autorisées en zone Um et la servitude liée à l'AZI.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il éclaircir ce sujet et se prononcer sur l'adaptation proposée ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Le PLU applique le principe de précaution sur l'ensemble de l'AZI, à défaut d'étude hydraulique de type PPRI. Ainsi, tout le potentiel couvert par l'AZI est neutralisé.

L'urbanisation, sous condition d'une étude hydraulique, remet en cause le principe même du PLU et son équilibre démographique et de développement urbain.

Par ailleurs, l'emprise de l'AZI sur la parcelle 154 est relativement réduite et laisse la possibilité de réaliser un projet conséquent.

OAP 2

Observation et dossier de Monsieur Sébastien Jatteau

M. Jatteau intervient en tant que responsable développement de la société HECTARE, propriétaire de la parcelle AC11 et porteuse du projet sur les parcelles AC9, 10, 11 et 1022.

Il dépose en complément de son observation un dossier exposant les remarques de la société sur le secteur identifié AU1, route d'Aspiran.

Il sollicite des modifications de la réglementation du PLU (OAP, plan de zonage et règlement de la zone AU1) compte tenu des problématiques suivantes :

- Accès individuel aux parcelles depuis la RD 130 contraire aux recommandations du Conseil Général de l'Hérault (CG34) ;
- Pas de zone de rétention prévue dans le schéma de l'OAP et impossibilité de la réaliser en zone N conformément à la loi sur l'eau ;
- Question des accès à la zone et situation précise des parcelles AC867 ET AC853 intégrées dans le périmètre à éclaircir.
- Non prise en compte de la forte déclivité du site vers l'Est.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Le CE s'est rendu sur place avec M. Jatteau pour mieux saisir l'objet de sa démarche.

Il a constaté qu'il existe une forte différence de niveau (4 mètres environ) entre la RD130 et le bord de la parcelle concernée par l'OAP qui rend difficile un accès individuel aux futures parcelles.

Les différents accès à la zone pour les véhicules sont donc à préciser, dont celui via les parcelles 853 et 867 (piétons et cycles ou véhicules ?).

La question de l'emplacement d'un bassin de rétention est également à éclaircir.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il éclaircir les différents points évoqués par la société HECTARE dans son dossier et émettre un avis sur sa proposition de modification et d'extension du périmètre de la zone AU1 à 12500ha ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

En préambule, il est rappelé que ce secteur AU1 se situe dans le périmètre de protection des Monuments historiques et l'OAP a fait l'objet de discussions précises avec l'Architecte de Bâtiment de France, qui a émis des conditions de qualité à l'urbanisation de ce secteur. Et tout particulièrement sur le traitement côté RD130.

- côté RD130

Chacun est conscient du talus présent en bordure de la RD. Celui-ci ne doit pas recevoir d'entrée / sortie de lot. C'est pourquoi tous les lots sont desservis par l'intérieur de la parcelle (au-dessus) pour les accès véhicule.

Les flèches de l'OAP le long de la RD ne sont en aucun cas des accès véhicules, mais symbolisaient une éventuelle sortie piétonne des parcelles. Le graphisme prête en effet à confusion et sera repris (des flèches différentes seront dessinées, uniquement piétons).

L'impératif discuté avec l'ABF est de créer ici un front urbain (trait noir sur l'OAP) et de ne surtout pas traiter comme une route. A cette fin, le panneau d'entrée de ville peut être déplacé.

- parcelles AC853 et 867

Il est proposé d'intégrer au projet la parcelle 853 et une partie de la parcelle 867 pour agrandir l'accès préexistant (et sur la parcelle 1022).

En effet, l'accès sur la RD (existant en bordure de la parcelle 862) n'a pas vocation à devenir une entrée/sortie véhicule importante, au regard du manque de visibilité sur la sortie sur la RD. Par exemple, cet accès pourrait être uniquement une entrée.

Un autre accès est donc nécessaire. L'avenue des Tilleuls, qui ne supportent pas le flux de l'entrée de ville, est plus adaptée pour le débouché de ce nouveau quartier.

- Perspective à maintenir :

La perspective sur le monument MH à maintenir n'est pas depuis la RD, mais bien depuis le chemin qui monte en face (rue de l'Abaoussier). La pointe (départ du point de vue) est très claire sur le tracé de l'OAP.

- rétention pluviale :

La gestion des eaux pluviales est du ressort du projet et doit être traitée sur son emprise.

Dans ce cadre, deux options :

- Rétention à la parcelle / réservoir sous chaussée, ... permettant de ne pas avoir in fine de bassin de rétention
- Bassin de rétention à trouver sur l'emprise (en réduction de la surface des parcelles)

- proposition d'extension de la zone

Outre les répercussions plusieurs fois développées dans les réponses aux autres demandes (répercussions sur la consommation d'espace, augmentation du nombre de logements, non-conformité avec le SCoT, ...), l'augmentation de cette zone AU1 pose des problèmes spécifiques :

- ⇒ La proposition d'extension vient s'implanter en franchissement du ruisseau et dans un secteur potentiellement inondable (inconstructibilité et impossibilité de réaliser des bassins de rétention).
- ⇒ Le calcul de la densité se fait sur l'emprise brute. Aussi, une extension de 5000m² générerait 15/16 logements supplémentaires. On ne peut pas augmenter l'emprise uniquement pour la réalisation des bassins.

⇒ Accord préalable de l'ABF qui, lors des échanges pour la réalisation de l'OAP, était défavorable à s'approcher de la chapelle.

La commune et son bureau d'études PLU sont très conscients des fortes contraintes émises sur ce secteur. Mais c'était le seul compromis envisageable avec l'ABF, sans quoi le secteur restait inconstructible.

Une remise en question de ce secteur semble de nature à imposer de requestionner les Personnes Publiques Associées et de revenir à la phase arrêt du PLU.

Au regard de tous ces éléments, il semble qu'un projet global de construction (type PC valant division) soit à réaliser par l'opérateur (et pas seulement une opération de découpage de lots, qui ne permet pas de résoudre l'ensemble des points ci-dessus).

Courriel de Madame Christine Friteau

Mme Friteau formule en synthèse les doléances suivantes :

« Propriétaires de la parcelle d'environ 18 044 m², cadastrée section AC n°1022, située en zone AU, les familles Caminade et Dubois d'Enghien, s'étonnent que cette parcelle, dénommée « le Village », idéale pour un projet urbanistique, ne soit pas aménageable intégralement.

En 2005, la Cour d'Appel Administrative de Marseille a donné raison à notre demande de constructibilité de cette parcelle.

Depuis les propriétaires d'autres terrains non constructibles avec une situation plus risquée en termes d'inondation, situés à proximité de transports de matières dangereuses ou plus éloignés du centre-ville ont vu leurs demandes de constructibilité acceptées mais pas la nôtre...

Nous critiquons fermement les refus de nos multiples demandes d'aménagement modérés par la Commune, parfois en opposition avec les positions du CESML, d'imposition de contraintes irréalistes aux promoteurs intéressés et avec lesquels nous avons contractualisés des accords et sommes toujours en discussion.

Le maire actuel, rencontré personnellement avec Mme Pérez en octobre 2016, s'était montré favorable à notre demande légitime de rendre la parcelle constructible, ce qui s'inscrit parfaitement dans les orientations du PLU, à savoir recentrer les aménagements et préserver le cadre environnemental de Paulhan.

Que s'est-il passé pour qu'il ait changé d'avis ? Les terrains rendus constructibles à gauche de la chapelle classée, Notre Dame des vertus, en contrebas de notre parcelle, semblent, en toute logique, plus enclins à être inondés que le nôtre. Des intérêts autres auraient-ils permis de faire avancer un dossier plutôt qu'un autre ? Pour quelles raisons sur les 2,5ha accordés par l'état dans le cadre de ce nouveau PLU, 15000 m² seraient accordés à des terrains moins bien positionnés, potentiellement inondables, alors que la partie constructible de notre parcelle se verrait réduite seulement à 7500m² ?

La réduction de la constructibilité de notre parcelle, dans le cadre de la dernière révision du PLU à hauteur seulement de 7500m² est parfaitement incohérente et nous demandons au Commissaire Enquêteur, qui se doit d'être objectif et neutre, de la critiquer et de permettre la constructibilité intégrale de ce terrain sauf à créer une rupture d'égalité entre les administrés de la commune de Paulhan.

Plusieurs aménageurs ont essayé depuis 20 ans en vain de proposer un projet d'aménagement réaliste de ce terrain et ont été éconduits

Remarques et questions du commissaire enquêteur

En préalable, le commissaire enquêteur précise que son rôle est d'émettre un avis sur la globalité du projet soumis à l'enquête publique. Il ne lui revient pas de permettre ou non la constructibilité d'une parcelle. Il transmet l'ensemble des observations du public au maître d'ouvrage et lui demande de se prononcer sur leurs demandes ou propositions et de répondre à leurs questions.

L'observation de Mme Friteau est à rapprocher de celle de M. Jatteau représentant la société HECTARE.

Questions :

Le maître d'ouvrage peut-il éclaircir les différents points évoqués dans le courriel de Mme Friteau, en particulier :

- *Historique juridique et administratif et échanges entre la commune et les propriétaires au sujet de la parcelle 1022 depuis les années 2000 ;*
- *Justification du choix de la répartition des 2,5 ha (0,75ha zone AU1 et 1,65ha zone AU2 selon l'OAP2).*

Réponses du maître d'ouvrage

- Sur l'historique (Monsieur le maire) :

La famille CAMINADE a fait une première sollicitation en 1989.

Dans le POS, le terrain n'était pas constructible. Les consorts CAMINADE l'ont donc attaqué ce qui a entraîné le passage de la parcelle en zone IIAU dans le PLU du 18/02/2008.

La famille CAMINADE a été approchée par le lotisseur GGL, qui a été le premier à présenter un projet sur leur parcelle.

Par la suite la famille CAMINADE a essayé de faire monter la valeur d'achat du terrain entre GGL et la société HECTARE.

HECTARE et GGL se sont donc associés pour négocier l'achat de la parcelle, mais GGL a par la suite décidé de ne pas donner de suite.

La société Hectare a acquis une parcelle cadastrée AC 11 située dans la zone IIAU de manière à bloquer toute autre opération que la sienne et lui permettre ainsi d'avoir la maîtrise d'ouvrage.

Par la suite HECTARE a également présenter un projet. La difficulté d'accès dans le talus (route d'Aspiran) a été prise en compte. Un accès a été proposé sur l'Allée des Tilleuls.

Le transformateur électrique sera à la charge d'HECTARE, à la base celui-ci devait être pris en charge avec l'aménageur du lotissement Le Clos des Tilleuls – rue Docteur Batigne mais celui-ci a réalisé son opération seul.

- répartition des 2.5ha

Le secteur à l'arrière de la chapelle est une réelle dent creuse. Il est quasiment entouré de toutes parts de constructions (et du cimetière). En outre, bien qu'à proximité immédiate du cimetière, il se situe sur un terrain plat et est très peu visible, car en deuxième rangs de constructions déjà existantes.

C'est pourquoi le secteur « bas » AU2 est à privilégier.

Le secteur AU1 est sur la hauteur et présente des enjeux de co-visibilité avec la chapelle bien plus importants. Voir réponse ci-dessus au promoteur.

Il est rappelé que l'emprise et les conditions d'urbanisation ont fait l'objet d'une discussion fine avec l'ABF et que c'est le seul compromis qui a pu être accepté par l'ABF. A défaut de ces contraintes, le secteur serait inconstructible.

AUTRES SUJETS

Visite, observation et courriel de Madame Sarah Crépin

Dans son observation et son courriel, Mme Crespin expose son projet de création d'un élevage de mini-chevaux couplés à une activité d'écotourisme s'appuyant sur des écolodges.

Sont concernées les parcelles AH242, 243 pour les écolodges, et AH244, 245, 258 pour la création de prairie. Tous les détails du projet figurent dans son courriel.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Lors de sa visite, Mme. Crespin a désigné les parcelles 242 et 650 sur la pièce 4.2 plan de zonage du dossier de PLU.

Son projet présente un intérêt certain notamment dans sa partie interaction entre des mini-chevaux et des enfants ou des personnes en situation de handicap.

Questions :

- *Il est demandé au maître d'ouvrage de se prononcer sur la faisabilité de ce projet, en particulier sur le type d'habitat qui pourrait être autorisé.*

Réponses du maître d'ouvrage :

• élevage de chevaux : le projet se situe en zone A dans laquelle les projets agricoles sont autorisés. Sous réserve de justification du besoin lié à l'exploitation agricole, le PLU permet ce type de projet.

• Les éco-lodges en tant que tels doivent faire l'objet d'un STECAL. A ce stade de la procédure il n'est pas envisageable de le rajouter (car avis spécifique de la CDPENAF). Il faudrait reprendre toute la procédure au stade "arrêt" du PLU.

Par contre, de l'accueil à la ferme (présenté par l'entrée "activité agricole") reste possible, s'il est justifié par l'exploitation agricole.

Visite et observation de Monsieur André Descouts

M. Descouts a demandé un STECAL pour un projet de chalets bois sur sa parcelle 198 avec l'accord oral de monsieur le Maire. Il déclare que sa demande ne pourra être validée que lorsque le PLU sera approuvé. Il voudrait être rapidement en règle pour éviter d'avoir des ennuis comme c'est le cas actuellement avec la DDTM et la gendarmerie.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

M. Descouts ne formule pas de demande directement liée au projet de PLU mais il lui tarde qu'il soit approuvé pour que sa demande de STECAL soit validée et que son projet de chalet puisse voir le jour.

Questions

- *Le maître d'ouvrage peut-il confirmer et expliciter la procédure de STECAL en cours ?*
- *Le projet de M. Descouts sera-t-il validé à l'issue de l'approbation du PLU et dans quels délais ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Il n'y a aucune procédure de STECAL en cours. La question d'éventuels STECAL a été discutée lors des réunions de travail, notamment avec la DDTM et le SCOT. Le SCOT n'identifie aucun STECAL sur la commune et cette demande serait donc contraire au SCOT. Bien que la commune ait fait remonter cette demande, elle n'a pas été validée par les personnes publiques associées et n'a donc aucune traduction dans le projet de PLU.

Courrier n°1 déposé par la commune de Paulhan

La commune de Paulhan a déposé un courrier dans le registre de l'enquête publique afin d'ajouter à la liste des emplacements réservés du projet ceux du PLU approuvé le 18 février 2008 à l'exception des emplacements C12a et C12b déjà présents dans le projet avec les appellations C1d et C1e.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Pas de remarques particulières.

Courrier n°2 déposé par la commune de Paulhan

La commune de Paulhan a déposé un second courrier dans le registre de l'enquête publique demandant qu'il soit ajouté au projet que les changements de destination des commerces en habitation ne sont plus autorisés dans les secteurs : boulevard de la Liberté, avenue Voltaire, cours National, rue de Metz, place de la Fonette et avenue Paul Pelisse.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

Les lieux concernés sont situés en zone Ua et Uf. L'objectif est sans doute d'éviter la désertification commerciale du centre-ville.

Questions :

- *Le maître d'ouvrage peut-il préciser l'objectif recherché ?*
- *Sous quelle forme et dans quelle(s) partie(s) du dossier cette disposition sera-t-elle insérée ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

L'objectif recherché est de maintenir le petit commerce en centre village et de limiter la transformation en habitat. En effet, le commerce participe de l'attractivité de Paulhan et à la qualité de vie dans le village. Par ailleurs, le centre village est déjà très dense et surchargé de voitures : la transformation de commerces en logements aggraverait la situation.

Cette règle serait rajoutée dans le règlement, articles 1 et 2.

Courriel de Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

RTE fait part d'un certain nombre d'observations à prendre en compte dans le projet de PLU compte tenu de la présence d'ouvrage du réseau public de transport d'électricité sur le territoire de la commune.

Remarques et questions du commissaire enquêteur

En tant que personne publique associée (PPA), RTE a été destinataire du projet par lettre recommandée réceptionnée le 13 mai 2024 et avait jusqu'au 13 août 2024 pour formuler un avis. Ce qui n'a pas été le cas. Le gestionnaire du réseau formule donc ses observations dans le cadre de l'enquête publique.

Questions :

- *Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser les suites qu'il donnera aux observations formulées.*

Réponses du maître d'ouvrage :

Les demandes portent sur des précisions sur le règlement. La commune propose de donner suite à ces demandes et d'apporter les précisions demandées dans le règlement.

REMARQUE ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
CONCERNANT LE PDA

Aucune observation n'a été faite par le public au sujet du projet de périmètre délimité des abords de la cave coopérative et de l'église Notre Dame des Vertus.

Questions

- *Ce projet a-t-il été abordé durant la phase de concertation préalable ?*
- *Le public était-il en faveur de ce projet ?*
- *A-t-il fait l'objet de remarques, critiques ou contre-propositions ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

Oui, le PDA a été présenté lors de la concertation préalable, notamment lors des réunions publiques. Voir le compte-rendu de la réunion publique n°3 du 26 février 2024, annonçant l'enquête publique avec le PLU.

Le public ne s'est pas exprimé sur ce projet de PDA et n'a donc émis aucune remarque défavorable.

V. CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT LA REVISION GENERALE DU PLU

51. CONCLUSIONS

A l'issue de la procédure et compte tenu de l'opinion qu'il a pu se faire du projet au travers de son analyse du dossier, de sa reconnaissance du site, de ses échanges avec le maître d'ouvrage et avec le public, **le commissaire enquêteur formule les conclusions suivantes.**

L'enquête publique diligentée du 26 août au 27 septembre 2024 s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes législatifs en vigueur en matière d'enquête publique et de protection de l'environnement ainsi que du code de l'urbanisme et des lois SRU et Urbanisme – Habitat .

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre d'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, soit par courriel envoyé à l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

Compte tenu de sa connaissance des lieux, des informations complémentaires qu'il a pu recueillir et des dispositions que l'enquête lui a offertes, le public a eu tous les éléments à sa disposition pour se faire une opinion sur le projet.

En amont de l'enquête publique, le public a été informé et a pu s'exprimer dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU :

- Affichage de la délibération de prescription sur le panneau d'affichage des délibérations en mairie pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la Commune ;
- Organisation de deux réunions publiques avec la population, annoncées par voie de presse dans un journal diffusé dans le département et par affichage sur les panneaux communaux, avant la délibération tirant le bilan de la concertation ;
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- Possibilité d'écrire au maire ;
- Spécifiquement avec les agriculteurs, partenaires et acteurs privilégiés de l'aménagement du territoire à Paulhan, il a été mis en place une enquête avec possibilité d'une rencontre individuelle, pour ceux qui le souhaitaient, avec le bureau d'études.

511. Au regard de l'intérêt général

Ce projet de révision générale du PLU ne porte pas atteinte à la structure d'ensemble de la commune de Paulhan, ne comporte pas de risques graves de nuisance et ne remet pas en question l'équilibre environnemental.

Il préserve les sites, milieux et paysages naturels.

L'évolution urbanistique de la commune s'organise dans l'enveloppe des zones urbaines existantes et dans le prolongement immédiat du village. L'objectif est de développer des secteurs proches des lieux de vie et de réorganiser le village autour des équipements publics, existants et futurs, dans le respect des enjeux paysagers et agricoles, mais aussi des risques.

Les secteurs d'extension identifiés sont limités au strict nécessaire pour atteindre les objectifs de la commune. En effet, les «dents creuses», terrains densifiables et volumes bâtis de l'urbanisation déjà existante sont mobilisés en priorité avant toute consommation d'espace naturel et agricole.

Ce projet semble donc globalement cohérent. Il conforte et complète les équipements nécessaires à une évolution respectueuse du patrimoine et du caractère agricole de la commune à travers une urbanisation cohérente et mesurée. Il prend en compte les contraintes qui s'imposent : les risques, la préservation des milieux naturels et patrimoniaux, le contexte territorial et administratif.

512. Sur le plan environnemental

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 6 août 2024.

Le projet n'impacte pas de site Natura 2000 et n'est pas susceptible de porter atteinte à l'environnement dans les zonages répertoriés à enjeux écologiques, agricoles ou paysagers.

Il n'altère aucune zone de reproduction ou d'alimentation d'espèces d'intérêt communautaire.

Il ne réduit pas une zone naturelle et forestière ou un milieu naturel sensible.

Au contraire, dans ce projet de révision générale, l'ensemble des zones U et AU est réduit d'environ 37ha, au profit des zones agricoles et naturelles.

Ce projet est donc de nature à

- **préserver les milieux naturels et le caractère agricole de la commune ;**
- **lutter contre les risques naturels et l'étalement urbain.**

513. Au regard des avis des PPA

Les personnes publiques associées (PPA) ont toutes émis un avis favorable. Certaines ont formulé des recommandations et/ou des réserves.

Certaines réserves émises ne seront pas levées mais les raisons évoquées semblent recevables.

Notamment, le maintien en zone N de secteurs situés à l'Ouest de la commune alors que la Chambre d'Agriculture demandait son classement en zone A évitera la prolifération de bâtiments dans un secteur à forts ou très forts enjeux environnementaux sans toutefois interdire les cultures.

Pour le reste, le maître d'ouvrage (MO) modifiera ou complétera donc son projet de PLU pour tenir compte des remarques ou demandes formulées.

514. Au regard des observations du public recueillies durant cette enquête publique et des réponses du maître d'ouvrage

- Sur la constructibilité des parcelles:

Le maître d'ouvrage rappelle le cadre légal, notamment la loi Climat et Résilience, dans lequel le projet doit être élaboré.

Il en découle un certain nombre d'obligations parmi lesquelles on peut notamment citer la prise en compte impérative du potentiel existant déjà dans l'enveloppe urbaine, le respect des projections de croissance démographique et la densité de 31 logements par hectare imposée par le SCOT.

Quelques rares espaces de développement (secteurs AU) ont été priorisés en bordure immédiate du centre ancien et des secteurs de services et commerces. Ils font l'objet d'OAP pour assurer un usage optimum de ces terrains et ne pas consommer trop d'espace.

L'impossibilité d'intégrer en zone constructible les parcelles, souvent excentrées, des propriétaires qui en font la demande est donc avérée.

- Sur le zonage du PLU et son évolution au Sud de Paulhan

Au Sud-Est, les parcelles faisant l'objet d'observations relatives à leur constructibilité sont identifiées dans un développement à long terme, au-delà du présent PLU. Les besoins actuels, liés à la croissance démographique imposée par le SCoT, trouvent réponses dans l'enveloppe urbaine et les abords immédiats du centre ancien.

Ce secteur A est clairement signalé dans le PADD du PLU comme porteur de l'urbanisation future de la commune. Mais à l'échéance du PLU, il n'est pas nécessaire aux besoins en logements. Il fera l'objet d'une réflexion globale, pour un développement futur du village.

Le cumul des différentes demandes dans ce secteur porte sur environ 3,5ha de terrains constructibles (110 logements environ), ampleur qui conforte l'impossibilité de les intégrer dans le PLU qui deviendrait incompatible avec le SCoT.

Au Sud-Ouest, en l'état des réflexions des collectivités, il est peu vraisemblable que l'extension de la zone Ue se fasse plus au Sud-Ouest. En effet, cela aurait pour effet de prolonger l'étalement urbain, ce qui n'est pas souhaitable. Les réflexions en cours portent plutôt sur la zone A entre la zone d'activités et le village. Les conclusions ne sont à ce jour pas connues.

Le maître d'ouvrage répond donc de manière satisfaisante aux demandes et interrogations du public.

- Sur le projet de lotissement de la parcelle 828

Un permis de construire a été accordé en juillet 2024 sur les bases du PLU actuellement en vigueur.

L'autorisation a été accordée bien après le débat sur le PADD (en fait après l'arrêt du PLU) et un sursis à statuer aurait logiquement dû être opposé car ce projet est a priori incompatible avec le projet de PLU.

La zone est en effet couverte par l'atlas des zones inondables (AZI) qui identifie ce secteur comme potentiellement inondable. Le projet de PLU, par application du principe de précaution et en l'absence d'une étude hydraulique et de risque sur l'ensemble du bassin versant, ne mobilise donc pas cette parcelle pour l'urbanisation.

Cependant, monsieur le maire estime que cette zone UM n'est pas classée en zone inondable.

Par ailleurs, ce projet prévoit 29 logements qui n'ont pas été intégrés au calcul du potentiel de la zone urbaine.

Cela remet donc en cause le calcul des besoins complémentaires en logements et leur création décrite au travers de l'OAP Habitat Nord (zone AU1 : 23 logements et AU2 : 51 logements) et de l'OAP Habitat Sud (zone AU3 : 8 logements). Cela fait en effet 29 logements de plus que les besoins définis dans ses objectifs par le SCOT compte tenu des projections démographiques.

Le maître d'ouvrage ne se prononce pas vraiment sur la suite qu'il compte donner à ce problème. Ce sujet nécessite donc d'être clarifié.

- Sur la problématique de l'OAP 2 plus particulièrement dans sa partie Ouest en zone AU1

Les secteurs AU1 et AU2 qui constituent l'OAP 2 se situent dans le périmètre de protection des Monuments historiques. Les emprises et les conditions d'urbanisation ont fait l'objet d'une discussion fine avec l'Architecte de Bâtiment de France et c'est le seul compromis qui a pu être accepté par l'ABF.

Dans la répartition des 2,5ha entre ces 2 secteurs, le secteur « bas » AU2 a été privilégié car c'est une réelle dent creuse entourée de constructions et du cimetière qui se situe à

l'arrière de la chapelle sur un terrain plat et très peu visible car en deuxième rang de constructions déjà existantes. Le secteur AU1 est sur les hauteurs et présente des enjeux de co-visibilité avec la chapelle bien plus importants.

Concernant les accès, il n'est pas prévu d'entrée / sortie de lot côté RD130. L'accès sur la RD existant en bordure de la parcelle 862 pourrait être uniquement une entrée au regard du manque de visibilité pour la sortie sur la RD.

Les flèches de l'OAP le long de la RD ne sont en aucun cas des accès véhicules, mais symbolisaient une éventuelle sortie piétonne des parcelles. Le graphisme prête à confusion et sera repris.

Un autre accès est donc nécessaire. L'avenue des Tilleuls, qui ne supportent pas le flux de l'entrée de ville, est plus adaptée pour le débouché de ce nouveau quartier. Il est donc proposé d'intégrer au projet la parcelle 853 et une partie de la parcelle 867 pour agrandir l'accès préexistant.

Au vu de ce qu'il a pu observer sur les lieux, le commissaire enquêteur estime que les réponses du maître d'ouvrage sont cohérentes.

Par ailleurs, la proposition d'extension de la zone AU1 n'est pas envisageable compte tenu des critères législatifs et réglementaires à respecter, en particulier : consommation d'espace, nombre de logements, conformité avec le SCoT, accord de l'ABF.

Plus globalement, une remise en question de l'OAP2 nécessiterait de questionner les Personnes Publiques Associées et de revenir à la phase arrêt du PLU.

- Sur les autres sujets

Ceux-ci concernaient notamment un projet d'écotourisme en zone agricole et une demande de STECAL.

Le maître d'ouvrage fournit les réponses adéquates aux demandes formulées.

Globalement, les observations du public ne remettent pas en cause l'économie générale ainsi que le bien-fondé du projet.

Le maître d'ouvrage répond de façon cohérente et exhaustive aux demandes et interrogations formulées à l'exception de la question du lotissement prévue sur la parcelle 828 qui devra être éclaircie.

52. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulhan;

Après avoir procédé à une visite des lieux concernés avec monsieur Claude Valéro, maire de Paulhan ;

Après s'être assuré que l'affichage de l'avis d'enquête avait été effectué en mairie, sur le territoire et sur les lieux d'affichage habituel de la commune de Paulhan ;

Après avoir rencontré

- Monsieur Claude VALERO, maire de Paulhan ;
- Monsieur Bertrand ALEIX, adjoint à l'urbanisme ;
- Madame Pascale DAMEROSE, directrice générale des services ;
- Madame Cathy ROS, responsable urbanisme.

Après avoir contrôlé que le public avait été informé de l'ouverture de l'enquête publique par voie de presse conformément à la réglementation en vigueur, par affichage dans les lieux publics, par une publication du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune (<https://www.paulhan.fr>) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ;

Après avoir vérifié que le public pouvait

- consulter le dossier d'enquête publique sur support papier et présenter ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Paulhan , aux heures habituelles d'ouverture, à savoir les lundis et vendredis de 15h00 à 19h30 et les mardis et jeudis de 9h00 à 12h00 ;
- consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la mairie de Paulhan : <https://www.paulhan.fr> ;
- consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique à la mairie de Paulhan les lundis et vendredis de 15h00 à 19h30 et les mardis et jeudis de 9h00 à 12h00 ;
- adresser ses observations et propositions écrites à M. le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :
 - o par voie postale au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : « M. le commissaire enquêteur, 19 Cours National, 34230 Paulhan» ;
 - o par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@paulhan.fr ;

Après avoir vérifié que les personnes publiques associées avaient été dûment informées de ce projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulhan ;

Après avoir tenu en mairie de Paulhan les quatre permanences prévues par l'Arrêté Municipal n° 2024-008 du 8 juillet 2024 ;

Après avoir étudié et analysé de manière objective les éléments contenus dans le dossier, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et les réponses apportées à ces avis par le maître d'ouvrage ;

Après avoir analysé de manière objective les remarques et questions formulées par le public ;

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public et à ses propres questions ;

Considérant que

- Le maître d'ouvrage a soumis à l'enquête publique un dossier d'élaboration de sa carte communale conforme aux textes en vigueur et compréhensible ;
- La MRAE n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 6 août 2024;
- Le maître d'ouvrage répond de manière exhaustive aux avis des PPA. Il modifiera ou complétera son projet de PLU pour tenir compte de la plupart des remarques ou demandes formulées ;
- Le maître d'ouvrage apporte les réponses attendues aux observations et courriers du public ainsi qu'à ses propres questions à l'exception de celle concernant le projet de lotissement de la parcelle 828 ;

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulhan assorti de la **réserve suivante**.

La question du projet de lotissement, prévoyant la construction de 29 logements sur la parcelle 828 dont le permis de construire a été accordé en juillet 2024, devra être résolue.

Si cette parcelle, couverte par l'AZI et donc potentiellement inondable, ne peut recevoir de l'habitat, il y a lieu d'annuler d'une manière ou d'une autre le permis de construire. Cela serait en conformité avec le projet et le dossier soumis à l'enquête publique qui ne mobilisent pas cette parcelle et n'intègrent pas ces 29 logements dans le potentiel de la zone urbaine.

Au contraire, si cette parcelle peut être construite, les 29 logements prévus sont à comptabiliser dans le potentiel de la zone urbaine ; ce qui impose a priori d'en retirer autant dans les zones AU pour être en cohérence avec le SCOT.

A ce stade de la procédure, cela ne semble pas envisageable. Cela remettrait en cause l'équilibre du projet ainsi que le contenu du dossier soumis à l'enquête publique et la juste information du public.

A Saint Jean de Védas, le 18 octobre 2024.

Le commissaire enquêteur :

Hervé SEELEUTHNER



VI. CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT LE NOUVEAU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (PDA)

61. CONCLUSIONS

A l'issue de la procédure et compte tenu de l'opinion qu'il a pu se faire du projet au travers de son analyse du dossier, de sa reconnaissance du site, de ses échanges avec le maître d'ouvrage et avec le public, **le commissaire enquêteur formule les conclusions suivantes.**

L'enquête publique diligentée du 26 août au 27 septembre 2024 s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes législatifs en vigueur en matière d'enquête publique et de protection de l'environnement ainsi que du code de l'urbanisme et des lois SRU et Urbanisme – Habitat .

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre d'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, soit par courriel envoyé à l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

Compte tenu de sa connaissance des lieux, des informations complémentaires qu'il a pu recueillir et des dispositions que l'enquête lui a offertes, le public a eu tous les éléments à sa disposition pour se faire une opinion sur le projet.

Au cours de l'enquête qui s'est déroulée conjointement à celle concernant la révision générale du PLU, aucune observation n'a été faite sur le projet de création du nouveau périmètre délimité des abords (PDA).

De plus, ce projet a été régulièrement abordé durant la phase de concertation préalable notamment lors des réunions publiques et n'a donné lieu à aucune remarque, critique ou contre-proposition.

Le périmètre de protection modifié de la cave coopérative intègre les espaces urbains ayant avec elle des liens fonctionnels, historiques et visuels mais aussi la zone artisanale de la Barthe, pour les mutations potentielles qu'elle engendre, et les terrains agricoles directement en face.

Le périmètre de protection modifié de l'église Notre Dame des Vertus intègre au Nord et à l'Ouest un cône paysager remarquable avec quelques constructions très visibles sur les terres agricoles. Il s'appuie également au Sud sur les covisibilités avec le clocher de l'église et avec l'horloge des halles pour inclure la circulade et les extensions anciennes du village.

Les deux périmètres se recoupent créant un unique espace protégé intégrant le centre ancien et tous les secteurs à enjeux patrimoniaux.

Ce nouveau périmètre s'appuie également sur des limites tangibles comme la RD609, des frondaisons d'arbres ou la topographie.

Par conséquent, il est conforme aux dispositions de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine qui instaure une protection au titre des abords constitués par les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa mise en valeur.

Enfin, tout en préservant l'intégrité des 2 monuments et de leurs abords, ce nouveau périmètre réduit est plus adapté en délaissant au Sud des secteurs d'habitation récents le long de la route de Pézenas sans covosibilité, et au Nord les habitations à l'Est de la RD609 sur lesquelles l'avis de l'architecte des bâtiments de France a peu d'impact.

62. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulhan;

Après avoir procédé à une visite des lieux concernés avec monsieur Claude Valéro, maire de Paulhan ;

Après s'être assuré que l'affichage de l'avis d'enquête avait été effectué en mairie, sur le territoire et sur les lieux d'affichage habituel de la commune de Paulhan ;

Après avoir rencontré

- Monsieur Claude VALERO, maire de Paulhan ;
- Monsieur Bertrand ALEIX, adjoint à l'urbanisme ;
- Madame Pascale DAMEROSE, directrice générale des services ;
- Madame Cathy ROS, responsable urbanisme.

Après avoir contrôlé que le public avait été informé de l'ouverture de l'enquête publique par voie de presse conformément à la réglementation en vigueur, par affichage dans les lieux publics, par une publication du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune (<https://www.paulhan.fr>) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ;

Après avoir vérifié que le public pouvait

- consulter le dossier d'enquête publique sur support papier et présenter ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Paulhan , aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la mairie de Paulhan : <https://www.paulhan.fr> ;
- consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique à la mairie de Paulhan du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00;
- adresser ses observations et propositions écrites à M. le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :
 - o par voie postale au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : « M. le commissaire enquêteur, 19 Cours National, 34230 Paulhan» ;
 - o par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@paulhan.fr ;

Après avoir vérifié que les personnes publiques associées avaient été dûment informées de ce projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulhan ;

Après avoir tenu en mairie de Paulhan les quatre permanences prévues par l'Arrêté Municipal n° 2024-008 du 8 juillet 2024 ;

Après avoir étudié et analysé de manière objective les éléments contenus dans le dossier, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et les réponses apportées à ces avis par le maître d'ouvrage ;

Après avoir analysé de manière objective les remarques et questions formulées par le public ;

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public et à ses propres questions ;

Considérant que

- Le maître d'ouvrage a soumis à l'enquête publique un dossier de projet de périmètre délimité des Abords des monuments historiques conforme aux textes en vigueur et compréhensible ;
- Le périmètre délimité des abords proposés a été étudié et arrêté en lien avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP) ;
- L'UDAP a, par la suite, émis un avis favorable au projet en tant que Personne Publique Associée (PPA) et le maître d'ouvrage a fourni des réponses adaptées à ses observations ;

- Le projet de PDA n'a donné lieu à aucune remarque, critique ou contre-proposition;
- Le projet préserve l'intégrité des deux monument historiques constitués par la cave coopérative et l'église Notre Dame des Vertus ;
- Le nouveau PDA englobe le village ancien et protège son authenticité de toute évolution ou modification préjudiciable ;
- La nouvelle délimitation allège les démarches administratives en réduisant le périmètre dans lequel une demande d'autorisation doit être formulée auprès de l'architecte des bâtiments de France pour toute modification d'urbanisme ;

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à ce projet de nouveau périmètre délimité des abords de la cave coopérative et de l'église Notre Dame des Vertus de Paulhan.

A Saint Jean de Védas, le 18 octobre 2024.

Le commissaire enquêteur :

Hervé SEELEUTHNER



ANNEXE 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

19/06/2024

N° E24000072 /34

Le président du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 17 juin 2024, la lettre par laquelle le Maire de Paulhan demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique relative à la révision générale du Plan Local d'urbanisme et à l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques de sa commune ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2023 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Hervé SEELEUTHNER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Paulhan, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Paulhan et à Monsieur Hervé SEELEUTHNER.

Fait à Montpellier, le 19 juin 2024.

La magistrate-déléguée,


Fabienne CORNELOUP

ANNEXE 2

Commune de PAULHAN ARRETE DU MAIRE

N° 2024-008

OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET L'ELABORATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE PAULHAN

Le Maire de la commune de PAULHAN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2224-10, L5216-5 et R2224-7 à R2224-9,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

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

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 à R123-27,

VU la délibération en date du 9 juillet 2015 n°2015-07-03, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération en date du 16/11/2017 n°2017/11/14 arrêtant le périmètre délimité des abords autour de la Chapelle Notre Dame des Vertus et de la Cave Coopérative,

VU le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu lors de la séance du Conseil municipal du 26/01/2017, renouvelé le 05/12/2022 et le 05/02/2024 ;

VU la délibération n°2024/04/32 du conseil municipal de la commune de Paulhan en date du 29/04/2024 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du PLU de la commune de Paulhan ;

Accusé de réception en préfecture
034-213401946-20240708-2024-008-AI
Date de télétransmission : 08/07/2024
Date de réception préfecture : 08/07/2024

VU la notification du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme aux Personnes Publiques Associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme,

VU le passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 18/06/2024,

VU les différents avis des personnes publiques associées ;

VU la saisine de la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) en date du 14/05/2024, sur la révision générale du PLU de Paulhan,

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 19 juin 2024 désignant Monsieur Hervé SEELEUTHNER, Officier supérieur de l'Armée de Terre retraité, en qualité de Commissaire-Enquêteur chargé de conduire une enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulhan

VU les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

VU les pièces du périmètre des Abords des Monuments Historiques soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur l'élaboration des périmètres délimités des Abords des Monuments Historiques, de la commune de PAULHAN, pour une durée de trente-trois jours consécutifs à compter du **lundi 26 août 2024 à 14H jusqu'au vendredi 27 septembre 2024 à 17H00 inclus**.

Article 2 :

La personne responsable de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des périmètres délimités des Abords des Monuments Historiques (PDA) est la commune de Paulhan, représentée par son Maire en exercice, dont le siège administratif est situé 19 Cours National 34230 Paulhan.

Article 3 :

Monsieur Hervé SEELEUTHNER, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 19 juin 2024.

Article 4 :

Les pièces du dossier, comprenant l'évaluation environnementale, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de PAULHAN pendant toute la durée de l'enquête.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, comportant les avis des personnes publiques associées, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux horaires d'ouverture du secrétariat de Mairie, dans la salle des Mariages du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique unique sera également disponible en format numérique pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le site internet de la mairie de Paulhan : <https://www.paulhan.fr/> ; rubrique Urbanisme/Enquête Publique PLU à consulter
- à partir d'un poste informatique situé en mairie,

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie dès la publication du présent arrêté.

Article 5 :

Le public pourra également adresser ses observations écrites avant la clôture de l'enquête,

- par correspondance adressée au commissaire-enquêteur en mairie : 19 Cours National, 34230 PAULHAN,
- sur l'adresse courriel : enquetepubliqueplu@paulhan.fr

Le courriel sera alors imprimé et collé ou agrafé sur le registre d'enquête.

Article 6 :

Le Commissaire-Enquêteur recevra à la mairie de PAULHAN, salle des Mariages, les jours et heures suivants :

- le lundi 26 août 2024 de 14h à 17h,
- le mercredi 4 septembre 2024 de 9h à 12h,
- le mardi 17 septembre 2024 de 9h à 12h
- le vendredi 27 septembre de 14h à 17h.

En dehors de ces permanences, toute personne pourra obtenir un rendez-vous avec le Commissaire Enquêteur sur demande dûment justifiée.

Article 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département de l'HERAULT.

Cet avis d'enquête sera affiché aux endroits habituels de la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Paulhan.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Ces mesures publicitaires seront justifiées par un certificat du Maire.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la Mairie de Paulhan où pourront être consultés les informations relatives à l'enquête.

Article 8 :

A l'expiration du délai prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans la huitaine M. le Maire de PAULHAN et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire de PAULHAN disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête le commissaire enquêteur transmettra au maire de la commune de PAULHAN le dossier accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Il transmettra une copie de ce rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de l'HERAULT et M. le Maire en adressera une copie à M. le Préfet De l'Hérault.

Article 10 :

Le Public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur qui seront tenus à la disposition du public pendant le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique, en Mairie de PAULHAN, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Article 11 :

Le Conseil Municipal se réunira pour valider les rectifications éventuelles et approuver le Plan Local d'Urbanisme et les Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques ;

Article 12 :

Mme la Directrice Générale des Services de mairie, M. le Commissaire Enquêteur sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont copie est adressée à Monsieur le Préfet de l'Hérault et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER.

Article 13 :

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait à Paulhan,
Le 08/07/2024

Le Maire
Claude VALERO



Monsieur le Maire certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté et informe que cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

dimanche 4 août 2024

Téléphonez avant 12 h, payez par Carte Bancaire. Votre annonce dans le journal sous 48 h (selon le jour de diffusion le plus proche)

MAISON AVEC PISCINE, NE LAISSEZ RIEN AU HASARD

Votre nouvelle maison avec piscine vous accueille avec promesse de détenir et de laisser. Mais pour profiter pleinement de votre bassin, une vérification minutieuse est essentielle. Voici comment éviter les pièges et assurer une rénovation piscine réussie

- 1. Vérification de la légalité. Avant tout achat, il est crucial de vérifier la légalité de la piscine. La piscine doit être déclarée au service des impôts de la commune. Une piscine non déclarée est considérée comme un bâtiment en construction et nécessite de lourds travaux de régularisation.
2. État et entretien. L'achat d'une piscine implique de vérifier son état et son entretien. Les problèmes courants sont les fuites, les problèmes de filtration et les problèmes de traitement de l'eau.
3. Sécurité de la piscine. Avant tout achat, il est crucial de vérifier la sécurité de la piscine. Les piscines doivent être sécurisées par un système de clôture et de portail.
4. Coût d'entretien piscine. Renseignez-vous sur le coût annuel d'entretien de la piscine. Le coût annuel peut varier de 1000 à 2000 euros selon le type de piscine et le système de chauffage.
5. Impact sur l'assurance. Contactez votre compagnie d'assurance pour vérifier l'impact de la piscine sur votre prime d'assurance habitation. Une piscine peut augmenter votre prime de 10 à 20% en raison des risques supplémentaires.
6. Plan de financement. Utilisez les résultats de l'impact sur le budget pour décider si vous pouvez vous permettre la piscine.
7. L'opportunité d'achat. La signature de la promesse de vente est un acte juridique qui engage les deux parties. Assurez-vous de respecter les obligations de chaque partie.
8. L'agence immobilière. Choisissez une agence immobilière réputée et expérimentée. Une agence immobilière de qualité vous aidera à négocier et à conclure la vente.
9. Le financement. Vérifiez la qualité de rédaction du compromis de vente.
10. La rénovation piscine. Pour un bassin comme neuf, la rénovation piscine est essentielle. Cela inclut souvent le remplacement du liner de piscine, un élément clé pour éviter les fuites et assurer une eau saine et agréable. Un entretien régulier et respectueux est également indispensable.

possible pour prolonger la durée de vie de votre piscine et réduire les coûts à long terme.
Remplacement liner piscine : une priorité pour votre bassin
Le remplacement du liner de piscine est une étape cruciale dans la rénovation de votre bassin. Ce processus permet de prévenir les fuites et d'assurer une eau saine et agréable. Optez pour du matériel de qualité et faites appel à des professionnels pour garantir un travail bien fait.
Entretien piscine : gardez votre bassin en bonne santé
Un entretien régulier est essentiel pour prolonger la durée de vie de votre piscine et assurer une eau saine et agréable. Cela comprend le nettoyage, le contrôle du pH, la filtration et le traitement de l'eau. Un investissement dans un bon entretien peut vous éviter de coûteuses réparations et prolonger la durée de vie de votre piscine.
Un soutien constant, avec une expertise qui vous accompagne tout au long de votre projet. Profitez de votre investissement et laissez-vous inspirer !

Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Montpellier

ANNONCES OFFICIELLES ET LÉGALES

Midi Libre publie régulièrement les annonces officielles et légales en partenariat avec les services officiels de l'Etat et des collectivités territoriales. Ces annonces sont destinées à informer le public sur des sujets d'intérêt général et sont publiées en vertu de la loi n° 534 du 14 mai 1950 relative aux modalités de publication des annonces officielles et légales.

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Paulhan

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) et à l'élaboration des périmètres délimités des abords des monuments historiques de la commune de Paulhan

Par arrêté en date du 06/07/2024 Monsieur Claude VALÉRO Maire de la commune de PAULHAN a pris l'arrêté suivant :
Le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme et l'élaboration du schéma de protection des monuments historiques de la commune PAULHAN.
A cet effet, le président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Hervé SEULTEUHER en qualité de commissaire enquêteur.
L'enquête a été ouverte pendant trente jours à compter de la date de l'avis d'enquête publique du 28 août 2024 et se terminera le 17 septembre 2024.
Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant l'état des lieux, les documents de référence, les plans et les documents de référence, sera accessible au public sur le site internet suivant : https://www.paulhan.fr/nature/urbanisme/enquete-publique-PLU
Le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie :
- du lundi 28 août 2024 de 14h à 17h
- le mardi 4 septembre 2024 de 9h à 12h
- le mardi 17 septembre 2024 de 9h à 12h
- le mardi 24 septembre 2024 de 14h à 17h
En dehors de ces périodes, toute personne pourra obtenir un rendez-vous avec le Commissaire Enquêteur sur demande préalable.
Les observations doivent être consignées sur un registre ou sur un papier à encre sur papier et être accompagnées de l'original et d'une copie. Elles peuvent également être transmises par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de PAULHAN ou par voie électronique à l'adresse suivante : enqueteur@paulhan.fr

IMMOBILIER VENTES Appartements

Maisons SAINT SAHNI 300000 €

SAINTE MARIE 100000 €

MONTPELLIER 821 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Commune de Paulhan

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Commune de Saint-Félix-de-Lodez

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Commune de Saint-Félix-de-Lodez

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Commune de Saint-Félix-de-Lodez

LA RAPIDITÉ, C'EST NOTRE QUOTIDIEN

IMMOBILIER VENTES Appartements

Maisons SAINT SAHNI 300000 €

SAINTE MARIE 100000 €

MONTPELLIER 821 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

MONTPELLIER 2200 €

MONTPELLIER 89000 €

MONTPELLIER 821 €

MONTPELLIER-ECUSSON 110 €

FIDELIO DEPUIS 1475 €

UN SIMPLE APPEL 04 67 655 900

OCCITANIE / SERVICES

ANNONCES LÉGALES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

GARD

Tél. 04 91 57 75 74 annonceslegales@lamarseillaise.fr

AVIS RECTIFICATIF
du 25/07/24

SA ERILIA, SOCIÉTÉ À MISSION
Mme Nathalie CALISE - Secrétaire Générale
72 bis rue Perrin Solliers
BP 13281
13281 MARSEILLE - 06
Tél : 04 91 18 45 45
mél : correspondre@aws-france.com
web : http://www.erilia.fr

Référence : 701

Objet : Marché de maîtrise d'œuvre pour la construction neuve de 16 logements collectifs et 34 stationnements au 427 rue des Lardières - 30 133 LES ANGLÉS

Description : au lieu de :
Montant prévisionnel des travaux : 1 488 000,00 euros HT.
lire : Montant prévisionnel des travaux : 1 642 000,00 euros HT.
Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <http://www.erilia.fr>

202409720

AVIS D'APPEL PUBLIC À
CONCURRENCE

MAIRIE DE POTEIÉRIÈRES
Aménagement et sécurisation de la traversée du hameau de bouc - RD N°37B et chemin de Saint Julien

Nom complet de l'acheteur
MAIRIE DE POTEIÉRIÈRES
Numéro national d'identification
SIRET : 21300204100019

Ville

POTEIÉRIÈRES

Code Postal

30500

Groupement de commande

Non.

Moyen d'accès aux documents de la consultation

Lien URL vers le profil d'acheteur : <https://www.marches-demat.com/>

Identifiant interne de la consultation

Affaire 20-002-A : POTEIÉRIÈRES

Intégralité des documents sur le profil d'acheteur

Oui.

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles

Non.

Nom du contact

Monsieur JEAN-PAUL ANDRÉ

Adresse mail du contact

jpanore.mairiepoteieres@orange.fr

Numéro de téléphone du contact

0468248454

Type de procédure

Procédure adaptée ouverte

Aptitude à exercer l'activité professionnelle

Voir règlement de consultation

Capacité économique et financière

Voir règlement de consultation

Capacité technique et professionnelle

Voir règlement de consultation

Technique d'achat

Sans objet

Date et heure limite de réception des plis

20/09/2024 à 12:00

Présentation des offres par catalogue électronique

Autorisée.

Réduction du nombre de candidat

Non.

Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de l'offre initiale)

Oui.

L'acheteur exige la présentation des variantes

Non.

Intitulé du marché

Aménagement et sécurisation de la traversée du hameau de bouc - RD N°37B et chemin de Saint Julien

Type de marché

Travaux

Description succincte du marché

Travaux de voirie (terrassament - couches de surface - bordures béton - signalétique), réseau eaux pluviales, mobilier urbain, espaces verts

Lieu principal d'exécution du marché

Commune de POTEIÉRIÈRES

Consultation à tranches

Non.

La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché

Non.

Marché alloté

Non.

Visite obligatoire

Oui.

Détails sur la visite

Cette visite est programmée le mardi 10 septembre 2024 à 9h00 sur site.

202409733

HÉRAULT

MONTPELLIER

URGENCES

Maison médicale de garde : 09.66.95.55.17.
SOS Médecin : 04.67.72.22.15.
Pharmacies de garde :
de 20h à 8h, 3237
Gendarmerie : 04.99.53.55.00.
Samu : 15 ou 112
Hôpital : 04.67.33.67.33.
SOS ostéopathie : 08.20.82.10.65.
Centre antipoison
Marseille : 04.91.75.25.25.
Toulouse : 05.61.49.33.33.
Police : 206, rue Comté de Melgueil : 17 ou
04.99.13.50.00. (Hôtel de Police).
Gendarmerie : 04.67.54.61.11.

SERVICES

Mairie : 1, place Geoges-Frêche. Tél. : 04.67.34.70.00.
Office du tourisme : 30, allée Jean de Latreude
Tassinay

Ouvert du lundi au dimanche de 5h30 à 23h.

Tél. : 04.67.60.60.60.

Préfecture : 34, place des Martyrs de la Résistance.

Tél. : 04.67.61.61.61.

Archives municipales : Accès au 287, rue Poséidon
(niveau 3B).

Ouverture : lundi de 10h à 17h, mardi, jeudi et

vendredi

de 10h à 12h, mercredi de 10h

à 17h.

Accès par la médiathèque centrale Emile-Zola, 218, bd

de l'aéroport, (3^e étage)

Centre communal d'action sociale : 125, place

Thermidor

Tél. : 04.99.52.77.00.

CPAM de l'Hérault : 29 cours Gambetta. Tél. :

01.84.90.36.46.

TRANSPORTS

Aéroport Montpellier Méditerranée : 0825.83.00.03.

Gare SNCF : place Auguste-Gibert. Tél. : 0892.35.35.35.

Espace Mobilité TaM Maguelone : 27, rue de

Maguelone. Tél. : 04.67.22.87.87.

Espace Mobilité TaM Jules-Ferry : 6, rue Jules-

Ferry.

Tél. : 04.67.22.87.87.

Courriers du Midi : 9, rue de l'Abrivado. Tél. :

04.67.06.03.67.

CULTURE

La Panacée : 14, rue de l'école de la Pharmacie.

Tél. : 04.34.88.79.19.

Ouvert du mercredi au samedi de 12h à 20h et

le dimanche de 10h à 18h.

Pavillon populaire : 121, allée de Jérusalem.

Tél. : 04.67.66.13.46.

Théâtre Jean-Villar :

155, rue de Bologne.

Tél. : 04.67.40.41.39.

L'Agora : 13, rue du Général Claparède. Tél. :

09.61.58.43.04.

Carré Sainte-Anne : 2, rue Philippy. Tél. :

06.67.60.82.11.

BÉZIERS (34)

Reconnaisant du soutien

apporté par

Madame

Jeanne PRIVAT

de Béziers (34)

dans la lutte contre la

pauvreté, le Secours

Catholique a fait célébrer

une messe en sa mémoire.

Secours Catholique

Service legs

BP 455, Paris 7^{ème}

Ouvert du mardi à

dimanche de 10h à

13h.

Musée Fabre : 39, bd

Bonne Nouvelle.

Tél. : 04.67.14.83.00.

Ouvert du mardi au

dimanche.

Planétarium

Galilée : Centre

commercial régional

Odysseum. Tél. :

04.67.13.26.26.

Ouvert du lundi au

dimanche de 13h30 à

17h.

Zoo de Lunaret : 50,

avenue Agropolis.

Tél. : 04.67.54.45.23.

ANNONCES LÉGALES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

HÉRAULT

Tél. 04 91 57 75 74
annonceslegales@lamarseillaise.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Paulhan

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) et à l'élaboration des périmètres délimités des abords des monuments historiques de la commune de Paulhan. Par arrêté en date du 08/07/2024 Monsieur Claude VALÉRO, Maire de la commune de PAULHAN, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'urbanisme et l'élaboration du périmètre de protection des monuments historiques de la commune PAULHAN.

A cet effet, le président du tribunal Administratif a désigné Monsieur Hervé SEELUTHNER en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie :

- le lundi 26 août 2024 de 14h à 17h,

- le mercredi 4 septembre 2024 de 9h à 12h,

- le mardi 17 septembre 2024 de 9h à 12h

- le vendredi 27 septembre de 14h à 17h.

En dehors de ces permanences, toute personne pourra obtenir un

rendez-vous avec le Commissaire Enquêteur sur demande justifiée.

Les observations pourront être consignées sur le registre en version

papier en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Elles peuvent également être transmises par courrier au commissaire

enquêteur à la mairie de PAULHAN ou par voie électronique à l'adresse

suivante :

enqueteepublique@paulhan.fr.

Cet avis est affiché sur les panneaux d'affichage suivants : intérieur de

la Mairie, devant la gare, en face de la salle des fêtes, sur le parking de

l'école arc en ciel, au hameau Saint Mathieu

La personne responsable du projet auprès de laquelle les informations

peuvent être demandées est Monsieur le Maire, 19 Cours National

34230 PAULHAN.

Toute personne peut obtenir communication du dossier et des

observations du public sur sa demande et à ses frais en s'adressant à

l'accueil de la mairie 19 cours National 34230 Paulhan.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le commissaire

enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre

son rapport et ses conclusions motivées.

Pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les

conclusions sont tenus à la disposition du public en Mairie de Paulhan

et sur le site internet de la commune <https://www.paulhan.fr>

A l'issue de la procédure, le conseil municipal se prononcera par

délibération sur la révision générale du PLU et l'élaboration du périmètre

délimité des abords des monuments historiques. Il pourra, au vu des

conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des

modifications à ce projet en vue de son approbation.

202409614

Publications
d'annonces légales
et judiciairesFLUIDITE, RAPIDITE, EFFICACITE
sur 5 départements

13 | 83 | 84 | 30 | 34

La Marseillaise

annonces-legales.lamarseillaise.fr

Un service client

à l'écoute et disponible

04 91 57 75 74

annonceslegales@lamarseillaise.fr

Devis sur demande

La Marseillaise

annonces-legales.lamarseillaise.fr

OCCITANIE / SERVICES

ANNONCES LÉGALES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

HERAULT

Tél. 04 91 57 75 74
annonceslegales@lamarseillaise.frRAPPEL
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté inter-préfectoral portant ouverture de l'enquête publique préalable à la demande de Déclaration d'Intérêt Général des travaux de gestion de la ripisylve, traitement des atterrissements et confortement de berges par génie végétal sur le territoire du Syndicat Mixte Aude Centre.

Par arrêté du 22 juillet 2024, une enquête publique sur le projet susvisé, d'une durée de 31 jours, est prescrite du 26 août 2024 à 09 h au 25 septembre 2024 à 12 h.

Décision prise à l'issue de l'enquête :

Les Préfets de l'Aude et de l'Hérault statueront par un seul et même arrêté inter-préfectoral sur la déclaration d'intérêt général. A l'issue de la procédure la décision susceptible d'intervenir sera une déclaration d'intérêt général au titre des dispositions du Code de l'environnement, assortie du respect de prescriptions ou un refus.

Désignation du commissaire enquêteur :

Monsieur Alain CHAROTTE, colonel de gendarmerie retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement, un commissaire enquêteur remplaçant sera désigné après interruption de l'enquête.

Déroulement de l'enquête :

Cette opération concerne 100 communes sur le territoire du Syndicat Mixte Aude Centre sur les départements de l'Aude et de l'Hérault (voir annexe 1). La commune de Villegly est désignée siège de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier en version papier, ainsi que les registres d'enquêtes, à feuillets non mobiles, cotes et paragraphes par le commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête publique seront tenus à la disposition du public du 26 août 2024 à 09 h au 25 septembre 2024 à 12 h dans les mairies de :
Villegly (11600) (Siège de l'enquête) - 92, avenue Minervoise Bize-Minervoise (11120) - Mairie - 4 avenue Hôtel de Ville. Olonzac (34210) - Place de l'hôtel de ville

Les personnes intéressées pourront en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public et s'il y a lieu, consigner leurs observations et propositions par écrit sur les registres d'enquête, ou oralement à cet effet.

Un registre dématérialisé sera mis à la disposition du public sur le site internet suivant :
<https://www.democratie-active.fr/digaudecentre2024>

Le dossier sera par ailleurs consultable en version dématérialisée :
- sur le site internet comportant le registre dématérialisé, au lien suivant :
<https://www.democratie-active.fr/digaudecentre2024> ;
- à partir du site internet des services de l'Etat de :
? l'Aude :

<https://www.aude.gouv.fr/Publications/Consultations-et-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques/Loi-sur-leau/DIG-Declaration-d-interet-general>
? et de l'Hérault :

<https://www.herault.gouv.fr/Publications>
- gratuitement sur un poste informatique, aux jours et heures d'ouverture au public, en Mairie de Villegly - 92, avenue Minervoise - 11600 Villegly.

Le dossier comporte notamment :

un dossier de demande de déclaration d'intérêt général comportant un résumé non technique et intégrant les réponses aux demandes de complément ; un atlas du plan de gestion de la ripisylve 2025-2030 ;

Lieu et dates de permanences du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, aux jours et heures suivants, en mairies de :
- Villegly (11) le 26 août 2024 de 09h00 à 12h00
- Bize-Minervoise (11) le 05 septembre 2024 de 15h30 à 18h00
- Olonzac (34) le 17 septembre 2024 de 09h00 à 12h00
- Villegly (11) le 25 septembre 2024 de 09h00 à 12h00.

Observations et propositions du public :

Avant la clôture de l'enquête, les observations relatives au projet pourront être :
consignées sur le registre déposé en mairies de Villegly, Bize-Minervoise et Olonzac ; ou adressées par voie électronique à l'adresse suivante :
digaudecentre2024@democratie-active.fr ou depuis le registre dématérialisé au lien suivant :
<https://www.democratie-active.fr/digaudecentre2024> ;
- ou envoyées par courrier à la mairie de Villegly - 92, avenue Minervoise - 11600 Villegly - à l'attention de Monsieur Alain CHAROTTE, commissaire enquêteur.

Les observations et propositions formulées par voie postale sont annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public au siège de l'enquête.

Les observations et propositions transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé.

Toutes les observations, courriers et courriels réceptionnés avant la date d'ouverture et après la date et heure de clôture de l'enquête ne pourront pas être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Mise à disposition du rapport et des conclusions :

Pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :
en mairies de Villegly, Bize-Minervoise et Olonzac ; à la préfecture de l'Aude (Direction du pilotage des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'environnement et de l'aménagement ou territoire - 52, rue Jean Bringer - 11000 CARCASSONNE) sur rendez-vous uniquement aux jours et heures habituels d'ouverture ; sur les sites internet des services de l'Etat des départements de :

- l'Aude : <https://www.aude.gouv.fr/Publications/Consultations-et-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques/Lois-sur-leau/DIG-Declaration-d-interet-general>

- et de l'Hérault : <https://www.herault.gouv.fr/Publications>

Informations complémentaires :

La personne responsable du projet est Monsieur le Président du Syndicat Mixte Aude Centre - 4, rue Franc Desplas - ZA Coste Galliane - 11600 Conques sur Orbèl, à qui la facturation des frais du commissaire enquêteur devra être adressée.

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à :

Monsieur Thibaut PECH, Chef de projet GEMAPI secteur Aude Centre - Tél. : 07.84.08.68.10 - Mail : thibaut.pech@smmar.fr

20240812



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'aménagement de la ZAC Saint-Christol sur la commune Pézenas.

Il sera procédé du lundi 26 août 2024 à 8h30 au mercredi 25 septembre 2024 à 17h00, soit durant trente et un jours consécutifs à une enquête publique unique préalable :

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;
- à la demande de déclaration d'utilité publique ;
- à la possibilité des immeubles bâtis ou non bâtis ;
Le projet objet de l'enquête consiste à une opération d'aménagement du futur quartier Saint-Christol sur la commune de Pézenas. L'opération qui s'étend sur un terrain d'environ 24 hectares, comprendra un aménagement à vocation d'habitats, d'équipements publics, de locaux d'activités complétés par des voiries et des places de stationnements. Monsieur Georges RIVERO, colonel de l'armée de terre, retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est monsieur Franck REIFF, directeur général délégué de la SEMOP Saint-Christol - treiff.semop.saint-christol@gmail.com.

Dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRae Occitanie et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, seront déposés et consultables du lundi 26 août 2024 à 8h30 au mercredi 25 septembre 2024 à 17h00

* en mairie de Pézenas, siège de l'enquête, aux horaires suivants :
- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h30.

* sur le site internet du registre dématérialisé au lien suivant :
<https://www.democratie-active.fr/futur-quartier-saint-christol>
* sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault, au lien suivant :
<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES-PUBLIQUES2>

* sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tél 04 67 61 61 61).
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la préfecture de l'Hérault, bureau de l'environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du lundi 26 août 2024 à 8h30 au mercredi 25 septembre 2024 à 17h00 ;

* sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Pézenas, siège de l'enquête.

* par correspondance au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visés, à l'adresse suivante :

mairie de Pézenas à l'attention du commissaire-enqueteur ZAC Saint-Christol
6 rue Massillon - 34 120 Pézenas

* par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé :
<https://www.democratie-active.fr/futur-quartier-saint-christol>

* Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Pézenas, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

lundi 26 août 2024 de 14h00 à 17h00	vendredi 06 septembre 2024 de 14h00 à 17h00
mercredi 11 septembre 2024 de 14h00 à 17h00	jeudi 19 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
mercredi 25 septembre 2024 de 14h00 à 17h00	

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la mairie de Pézenas. Ils seront également déposés sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault www.herault.gouv.fr durant le même délai.

Les décisions prises par le préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique, la cessibilité et l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement, soit des retus.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Paulhan

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) et à l'élaboration des périmètres délimités des abords des monuments historiques de la commune de Paulhan. Par arrêté en date du 08/07/2024 Monsieur Claude VALERO, Maire de la commune de PAULHAN, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'urbanisme et l'élaboration du périmètre de protection des monuments historiques de la commune PAULHAN.

A cet effet, le président du tribunal Administratif a désigné Monsieur Hervé SEELUTHNER en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera pendant trente-trois jours à la mairie de PAULHAN du 26 août 2024 au 27 septembre 2024.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant l'évaluation environnementale, peut être consulté à la mairie de Paulhan du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ainsi que sur le site internet suivant : <https://www.paulhan.fr> rubrique URBANISME/Enquête publique PLU à consulter.

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie :

- le lundi 26 août 2024 de 14h à 17h,
- le mercredi 4 septembre 2024 de 9h à 12h,
- le mardi 17 septembre 2024 de 9h à 12h
- le vendredi 27 septembre 2024 de 14h à 17h.

En dehors de ces permanences, toute personne pourra obtenir rendez-vous avec le Commissaire Enquêteur sur demande justifiée.

Les observations pourront être consignées sur le registre en version papier en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture au public. Elles peuvent également être transmises par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de PAULHAN ou par voie électronique à l'adresse suivante :

enqueteurbliquelplu@paulhan.fr.

Cet avis est affiché sur les panneaux d'affichage suivants : intérieur de la Mairie, devant la gare, en face de la salle des fêtes, sur le parking de l'école arc en ciel, au hameau Saint Mathieu

La personne responsable du projet auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est Monsieur le Maire, 19 Cours National 34230 PAULHAN.

Toute personne peut obtenir communication du dossier et des observations du public sur sa demande et à ses frais en s'adressant à l'accueil de la mairie 19 cours National 34230 Paulhan.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le commissaire enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre son rapport et ses conclusions motivées.

Pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions sont tenus à la disposition du public en Mairie de Paulhan et sur le site internet de la commune <https://www.paulhan.fr>

A l'issue de la procédure, le conseil municipal se prononcera par délibération sur la révision générale du PLU et l'élaboration du périmètre délimité des abords des monuments historiques. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications à ce projet en vue de son approbation.

20240815

Vie des sociétés

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

STCONSULTING SAS au capital de 200 €-Siège social : Résid., Le Plein Ciel aptt 6, 102 A Rue Des Gabares 34000 Montpellier- 899 757 795 RCS Montpellier. Par décision du 15/07/2024, l'associé unique a décidé de transférer le siège social de l'adresse précitée au 130 Rue des Frangipanniers Résid., Les Terrasses de Beauséjour 97438 STE MARIE, et de modifier en conséquence l'art.4 des statuts.

Radiation au RCS de Montpellier et mention sera faite au RCS ST DENIS Le Président

2024-08-30

Publications
d'annonces légales
et judiciairesFLUIDITE, RAPIDITE, EFFICACITE
sur 5 départements

13 | 83 | 84 | 30 | 34

La Marseillaise

annonces-legales.lamarseillaise.fr

Un service client
à l'écoute et disponible
04 91 57 75 74
annonceslegales@lamarseillaise.fr

Devis sur demande

La Marseillaise



VILLE
DE
PAULHAN
34230

ANNEXE 3e

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Claude Valero, Maire de la Commune de Paulhan, certifie par la présente que

L'arrêté municipal n° 2024/08 en date du 08/07/2024 relatif à l'ouverture d'une enquête publique prescrivant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration des périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA), ainsi que l'avis d'enquête publique, ont été affichés du lundi 26 août 2024 au 27 septembre 2024 inclus dans les locaux de la mairie, sur le site internet de la ville de Paulhan, sur le panneau lumineux, dans les panneaux communaux.

Le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à PAULHAN,
Le 30 septembre 2024

Le Maire
Claude VALERO



ANNEXE 4 Liste des PPA consultés

PPA	N° LRAR	DATE ENVOI LRAR	DATE RECEPTION	DATE FIN CONSULTATION 3 MOIS A DATE RECEPTION
CONSEIL REGIONAL	2C 176 810 8613 1	07/05/2024	06/05/2024-14/05/2024	06/08/2024
CONSEIL DEPARTEMENTAL	2C 176 810 8614 8	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
SYDEL PAYS CŒUR HERAULT	2C 176 810 8615 5	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
CHAMBRE DES METIERS	2C 176 810 8616 2	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
DRAAF	2C 176 810 8617 9	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
HERAULT TRANSPORT	2C 176 810 8618 6	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
CCI	2C 176 810 8619 3	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
CCC	2C 176 810 8620 9	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
DREAL + <u>dossier par mail le 06/05/2024</u>	2C 176 810 8621 6	07/05/2024	06/05/2024 + COURRIER 14/05/2024	06/08/2024
SDIS	2C 176 810 8622 3	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
MAIRIE USCLAS D'HERAULT	2C 176 810 8623 0	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
MAIRIE BELARGA	2C 176 810 8624 7	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
MAIRIE ASPIRAN	2C 176 810 8625 4	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
MAIRIE ADISSAN	2C 176 810 8626 1	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
MAIRIE DE NIZAS	2C 176 810 8627 8	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
MAIRIE DE CAMPAGNAN	2C 176 810 8628 5	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
MAIRIE CAZOULS D'HERAULT	2C 176 810 8629 2	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
MAIRIE DE ST PARGOIRE	2C 176 810 8630 8	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
ARS	2C 176 810 8631 5	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
DRAC - AFFAIRE CULTURELLE	2C 176 810 8632 2	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
SOUS PREFECTURE LODEVE	2C 176 810 8633 9	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
PREFECTURE DE L'HERAULT	2C 176 810 8634 6	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
OFFICE NATIONAL DE FORETS	2C 176 810 8635 3	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
RTE GMR	2C 176 810 8636 0	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
TELEDIFFUSION DE France	2C 176 810 8637 7	07/05/2024	RETOUR	
France TELECOM	2C 176 810 8638 4	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
CESML	2C 176 810 8639 1	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
GRT FAZ DO POCS	2C 176 810 8640 7	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
DISTRICT ASF	2C 176 810 8641 4	07/05/2024	13/05/2024	13/08/2024
DDTM 34	2C 176 810 8642 1	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
DDTM 34 SATEN	2C 176 810 8643 8	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
MAISON DES AGRICULTEURS	2C 176 810 8645 2	07/05/2024	15/05/2024	15/08/2024
INSTITUT NATIONAL DES APPELATIONS ORIGINES	2C 176 810 8646 9	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024
CENTRE DE LA PROPRIETE FORESTIERE	2C 176 810 8644 5	07/05/2024	15/05/2024	15/08/2024
PREFECTURE DE L'HERAULT L THOMAS+mail le 06/05/2024	2C 176 810 8647 6	07/05/2024	14/05/2024	14/08/2024

UDAP - ABF

2C 176 810 8667 4

07/05/2024

14/05/2024

14/08/2024

ANNEXE 5

PAULHAN (34) - REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME		10-oct-24
SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES		
Documents du PLU		Propositions
<p>Personne Publique : Remarques sur le dossier arrêté le 29 avril 2024</p> <p>Sans objet : la commission n'est pas saisie par le Destinataire Public Autorisé/le Concilié</p>		pas de modification à apporter
<p>1. 22/01/2024</p> <p>ASF Wind</p>		
<p>2. 21/03/2024</p> <p>UDAP</p>	<p>Plusieurs éléments sont révélés sur le plan des servitudes, mais ils restent généraux et peu spécifiques à la lecture du document. Les éléments à protéger ne sont pas spécifiés par adresse et ne sont pas accompagnés par une fiche à l'immeuble facilitant leur protection.</p> <p>La palette colorée s'applique sans différenciation sur tout le tissu de Paulhan certaines teintes devront être exclues du secteur Ua à savoir pour les enduits les RAL 000 90 00 / RAL 100 85 10 et pour les peintures de menuiseries les RAL 130 70 60 / RAL 300 20 30 / RAL 050 93 05.</p> <p>Le périmètre délimité des abords arrêté de Paulhan est bien joint avec ses fiches justificatives au projet de PLU mais le dessin du périmètre en lui-même est absent.</p> <p>Le projet d'OAP se concentre sur les problématiques de déplacement et de connexion entre les différentes parties de la ville, or la circulation est continuellement contournée, sans projet à long terme de requalification de ses espaces et son habitat, bien que l'intention est esquissée sur la page 14 des OAP.</p> <p>Concernant le règlement certaines remarques sont à relever concernant les terrasses en décaissé, il est proposé cette écriture : les terrasses en décaissé peuvent être possibles si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et que l'allège basse est supérieure à 1m80 ne permettant aucune vue directe et positionnées de manière à suggérer une cour intérieure. Les croquis accompagnant l'explication des décaissés de toiture, le deuxième croquis n'est pas adéquat et devrait être enlevé</p> <p>Sur la fiche des fiches typologiques des remises, le projet d'extension esquisse des ouvertures panoramiques et des ouvertures en meurtrières qui portent à confusion. Le dessin des ouvertures possibles sur l'extension devra être repris.</p> <p>Le règlement n'est pas clair quant à la réglementation thermique à savoir le recours à l'isolation par l'extérieur sur les bâtiments anciens et la pose de panneaux photovoltaïques en toiture dans la zone Ua (hormis dérogation). Ces deux éléments ayant des impacts importants sur la préservation du patrimoine bâti et des vues lointaines repérées au PLU. Il serait intéressant spécifier dans quel cas il peut y avoir dérogation de pose de panneaux photovoltaïques en toiture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Il n'y a pas les éléments patrimoniaux sur le plan de servitudes, la formule doit être erronée. Ces éléments sont en annexe du règlement et identifiés par typologie. Le PLU n'a en effet pas identifié bâtiment par bâtiment (un PLU n'est pas une zone de sauvegarde). => cette demande n'est pas à l'échelle d'un PLU et ne peut être suivie.
	Règlement	<ul style="list-style-type: none"> Supprimer certaine teintes en Ua, comme demandé Le PDA n'est pas encore validé et n'est donc pas encore une vraie servitude d'utilité publique. Il ne peut donc pas encore être mis sur le plan des SUP, ni sur le zonage. Le PLU sera mis à jour après l'arrêté préfectoral actant le PDA (après l'approbation du PLU). => le rajouter à titre d'information sur le plan de zonage Le PDA est présent, y compris le périmètre dans l'annexe PDA.
Remarques	PLU	
	OAP déplacements	<ul style="list-style-type: none"> Apporter des précisions sur la circulation
	Règlement	<ul style="list-style-type: none"> Apporter les modifications demandées
	Règlement, annexe	<ul style="list-style-type: none"> Apporter les modifications demandées
	Règlement	<ul style="list-style-type: none"> Apporter les modifications demandées

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

1	13/6/2014	CCC	Avis favorable avec observations	
Titre liminaire		<p>A titre liminaire, il est important de relever la qualité du document : compatibilité avec le SCOT et justification des choix contenue dans le rapport de présentation par défi et orientation du SCOT, importante réflexion sur les paysages, la place du végétal dans la commune, les mobilités, bon diagnostic agricole, environnemental et patrimonial.</p> <p>L'adéquation de la ressource en eau et le dimensionnement de la station d'épuration avec les besoins de croissance démographique ont également été intégrés au PLU.</p> <p>Le document de planification, prévu à l'horizon 2031, prévoit un développement territorial équilibré de la commune.</p>		
PADD		<p>La légende de la carte en page 18 est incomplète.</p> <p>La commune de Paulhan étant identifiée par le SCOT comme une polarité principale, il conviendrait de prévoir du stationnement vélo de courte ou moyenne durée pour tout équipement ainsi que l'installation de bornes électriques pour les VAE, dans les OAP sectorielles (Cf. Objectif 118 du DOO du SCOT approuvé).</p> <p>L'OAP 2 Habitat Nord multi site « secteur Chapelle/route d'Aspiran » annonce la production de 72 logements. Il aurait été opportun de détailler le nombre de logements accueillis par chaque site ainsi que les gabarits architecturaux.</p> <p>L'OAP Biodiversité et Paysages pourrait être complétée par le traitement des entrées de villes, identifiées comme stratégiques dans le PLU (entrée Sud et coupure urbaine secteur Saint-Martin notamment).</p>	PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
OAP		<p>Concernant les haies, le SCOT prévoit des « essences végétales adaptées au changement climatique»,</p> <p>le stationnement vélos est à prévoir sur les zones Ue, Uep, Uf et Um comme AU,</p> <p>Certaines zones ne visent pas la référence au guide des couleurs, il convient de vérifier qu'il s'agit d'une omission,</p> <p>Une harmonisation de la rédaction réglementaire relative aux appareils de climatisation sur l'ensemble des zones est souhaitable.</p> <p>La rédaction réglementaire relative aux dispositifs photovoltaïques en toiture devrait se conformer à la loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021.</p> <p>Le règlement de la zone Ue devrait être complété avec les dispositions de qualité architecturale du SCOT (Cf. Orientation 132 du DOO du SCOT approuvé).</p>	Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

N°	Date	InAO	Pas de remarque, mais observations	Zonage	Commentaires
4	5/5/2024	Zone Ap au Nord entre Um et Um1 Zone Ap au Sud de l'ancienne voie ferrée en direction de Campagnan Secteur appartenant à l'AOC "Languedoc" au Sud-Est du village	<p>Concerne des parcelles en déprise sur lesquelles une reconquête agricole semble peu probable ; ce zonage ne doit pas être institué pour créer une réserve foncière en vue d'une future urbanisation qui relierait les deux pôles.</p> <p>Peut être justifiée par la présence d'oliveraies, mais ne doit pas non plus avoir pour but de préserver les terrains d'une installation agricole.</p> <p>Enfin, pour les objectifs à plus long terme et hors du présent projet, d'extension au sud-est du village, j'attire votre attention sur les terrains de ce secteur appartenant à l'AOC « Languedoc » et très largement cultivés en vigne. Les futurs projets devront donc éviter la consommation de ces zones qualitatives.</p>	Zonage	<p>Cette zone Ap est la traduction de la TVB identifiée par le SCOT et devra rester agricole ou naturelle à long terme.</p> <p>Cette zone Ap est la traduction de la TVB identifiée par le SCOT et devra rester agricole ou naturelle à long terme.</p> <p>Enjeu au-delà de ce PLU, mais la commune est consciente de l'enjeu agricole de ce secteur Sud.</p>
5	21/9/2024	Chambre d'Agriculture	<p><i>Avis favorable sous réserve</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande d'actualisation du diagnostic agricole, car ancien (2016) • compléter la carte qui localise les sièges d'exploitation, avec l'ensemble des bâtis agricoles (pas seulement les sièges) • Agrandir les cartes pour plus de lisibilité 	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • La reprise complète du diagnostic ne semble pas nécessaire au regard de la très bonne connaissance des élus du monde agricole. • La carte des sièges d'exploitation sera complétée et les cartes agrandies • Vérifier les besoins des exploitants actuels
	Zone A et Ap		Demande de retirer les seuils et emprise au sol pour les nouveaux logements des exploitants et leur extension.	Règlement	Ces règles permettent d'avoir un logement tout à fait correct. Il n'est pas souhaité d'aller au-delà.
	Zone Ap		<p>Zone Ap = 30% de la zone agricole</p> <p>Ce classement « strict » de la zone Ap aurait dû être justifié par une étude paysagère approfondie et la mise à jour du diagnostic agricole avec l'enquête auprès des exploitants.</p> <p>Il est demandé d'intégrer les secteurs suivants en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liberet - Lou Riou - chemin de l'Arbousier - chemin des châtaigniers - entre l'A75 et la ZAE La Barthe 	Zonage	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter la justification de la zone Ap
	Zone N à l'Ouest de la commune			Zonage	Le zonage N a été utilisé car ces secteurs présentent des enjeux environnementaux fort ou très forts. Ce zonage n'interdit pas les cultures, mais ne permettra pas de bâtiment. => pas de modification
	Zone AU		Indiquer le recul de 5m sur les documents graphiques de l'OAP des secteurs AU2 et AU3 pour intégrer "un traitement paysager de ces limites pour limiter les conflits d'usages"	OAP	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
	synthèse de l'avis		<p>Au vu de l'ensemble de ces éléments, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU de PAULHAN, sous réserve que les adaptations mentionnées ci-dessus soient prises en compte, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réactualisation des projets des exploitants agricoles qui permettra d'adapter le règlement et le zonage aux besoins de ces derniers ; - la suppression des seuils et de l'emprise au sol pour les logements des exploitants ; - l'intégration en zone A des parcelles cultivées en secteur AOP « Coteaux du Languedoc » ; - la prise en compte des franges urbaines au sein des OAP. 		

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

N°	SCoT	Avis favorable		
5	SCoT	Avis favorable		
	OAP 1	Il serait pertinent d'ajouter des précisions concernant les logements: nombre, typologie, taille, etc.	OAP1	Cette OAP concerne un secteur d'équipements et non de logements, c'est pourquoi il n'y a aucune précision sur les logements. Ce point sera précisé/clarifié dans le document.
	OAP 2	Pour une meilleure qualité architecturale et paysagère du projet, il serait pertinent d'ajouter à l'OAP une préconisation afin de faire appeler à un architecte coordinateur. Il conviendrait aussi de faire référence à un guide des essences locales, à annexer au PLU. Cette OAP est difficile à localiser et manque d'une légende. Sans ces éléments elle est donc difficilement lisible. Il s'agit d'une OAP peu qualitative dont la localisation pose question (secteur majoritairement d'activités) et qui manque notamment d'un travail fouillé en termes d'insertion paysagère (frange végétale). Toutefois, nous prenons bonne note qu'il s'agit d'un «coup parti » dont l'opération est en cours de réalisation comme cela est précisé à la page 47 du rapport de présentation.	OAP2	• Apporter les modifications demandées
	OAP 3	Il aurait été intéressant d'insister davantage sur les enjeux existants au sein des espaces agricoles (circulations des engins notamment).	OAP 3	• Rajouter légende
	OAP 4	Il aurait été intéressant d'insister davantage sur la prise en compte des enjeux de la TVB au sein des espaces agricoles ainsi que sur le traitement paysager entrées de ville nord et sud (coupure urbaine à préserver au droit de Saint Martin notamment). Concernant les stationnements cycles dans les zones Uf, Um, Uep et Ue : il conviendrait de respecter les dispositions de la loi LOM https://www.legifrance.gouv.fr/ior/rid/JORTEXT000045964197 Concernant les stationnements voiture en zone Um et AU : il conviendrait de préconiser 2 places maximum et non pas 2 places minimum par logement, de façon à être en cohérence avec les orientations du SCOT en la matière (page 139 du DOO). En zone Ue, des préconisations pourraient être apportées en matière de qualité architecturale et urbaine, en s'appuyant notamment sur les éléments du SCOT (pages 102 et 103 du DOO.)	OAP 4	• Apporter des précisions sur le déplacement au sein des espaces agricoles
	OAP 5	Règlement écrit	OAP 5	• Apporter les précisions demandées
	Annexes	Dans l'annexe sur les Obligations Légales de Débrousaillement (OLD), il conviendrait d'ajouter le détail des parcelles concernées. Pour une meilleure qualité architecturale et paysagère, il aurait été pertinent d'annexer au règlement du PLU, les guides suivants : - Guide des essences locales - Guide sur l'intégration architecturale des projets photovoltaïques	Annexe OLD Annexes	• Apporter le complément demandé • Le guide des essences locales (CAUJET ou celui de la région) peut être ajouté en annexe du règlement • Le guide sur l'intégration architecturale des projets photovoltaïques peut être ajouté en annexe du règlement.
7	CPEPNAV	Avis favorable		Avis favorable

PAULHAN (34) - REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME		10-oct-24
SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES		
1	2	3
	<p>App. favorable, voir annexes</p> <p>Rapport de Présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pages 8, 9, 10, 59, 122 et 168: il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz naturel. Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste de l'ensemble des ouvrages GRTgaz présent sur la commune, à savoir plusieurs canalisations et une installation annexe. • Vous retrouverez ces éléments dans la fiche de présentation. <p>La représentation de la servitude I3 de notre ouvrage de DN100 sur les plans pages 11 et 12 est incomplète sur la partie Nord-Ouest (au-delà de la traversée de l'autoroute). Aussi, sur ce même plan, la servitude I1 est légendée mais pas représentée.</p> <p>Règlement</p> <p>La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les dispositions générales en précisant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi). • Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. • L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-I.-1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017). • La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT). <p>Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :</p> <p>« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »</p> <p>De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.</p> <p>Le plan« PAU 4.4 ARRET ZONAGE et RISQUES 5000 », la représentation de notre ouvrage de DN100 est incomplète sur la partie Nord-Ouest (au-delà de la traversée de l'autoroute) et les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de notre canalisation de DN800 sont erronées et non légendées.</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>L'emplacement réservé (Clh) est impacté par la canalisation« Antenne de Lodève» DN 100. Il devra être validé techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.</p>	<p>RP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les compléments demandés <p>RP et plan de servitudes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées <p>Plan de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées <p>La commune prend acte. Pas de modification du PLU</p>

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

	<p>Plan des Servitudes d'Utilité Publique :</p> <p>Pour rappel, la représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (SUP d'implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).</p> <p>La représentation de la Servitude I1 dans le « plan des Servitudes » est erronée et la représentation de notre ouvrage de DN100 est incomplète sur la partie Nord-Ouest (au-delà de la traversée de l'autoroute).</p> <p>Liste des Servitudes d'Utilité Publique :</p> <p>Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être précisé la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.</p> <p>Prendre en compte l'adresse du service responsable des servitudes et des travaux est la suivante:</p> <p>GRTgaz - DO - POCS Département Maîtrise des Risques Industriels - Équipe Méditerranée 10 rue Pierre Semard CS 50329 69363 LYON CEDEX 07 Tél. : 04 78 65 59 59</p> <p>url:urbanisme.jnj@grt gaz.com</p>	Plan des servitudes	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
<p># 23/7/2024</p> <p>Préfecture</p> <p>adéquation besoin-ressources eau potable</p>	<p>Réserve</p> <p>Le rendement du réseau d'adduction d'eau potable de la commune est de 71 % selon les éléments mentionnés dans le rapport de présentation. Ce rendement est inférieur au rendement objectif défini par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) qui est de 75 %. Bien que, selon les documents de la communauté de communes du Clermontois joints en annexe au PLU, la ressource en eau alimentant la commune soit normalement suffisante, des travaux devront être réalisés sur les réseaux.</p> <p>Dans l'attente de l'obtention d'un rendement de 75 % minimum, un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser devra être inscrit dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Les zones les plus importantes (AU1 et AU2) ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque le rendement de réseaux sera suffisant.</p> <p><u>Recommandations.</u></p> <p>Le PADD peut être plus prescriptif sur les économies d'eau pouvant être réalisées dans la commune. En effet, aucune orientation du PADD ne précise de mesures pour une bonne gestion et l'économie de la ressource en eau. La sensibilisation des citoyens aux mesures de protection comme l'exemplarité de la commune dans la maîtrise de l'eau doivent être mises en avant. Cette thématique peut être rajoutée dans le PADD et décliner dans le PLU (par exemple, dans le règlement, interdire les plantations trop consommatrices d'eau, inciter à la récupération d'eau de pluie).</p> <p>Ce point peut être complété dans le rapport de présentation d'une note sur l'évolution de la consommation en eau par habitant pour évaluer les économies réalisées ou à réaliser. De même, les OAP peuvent préciser les enjeux liés à l'eau potable, le besoin en eau et infrastructures, la gestion raisonnée de l'eau pour les espaces publics.</p>	Liste des SUP Projet PLU	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
	<p><u>Recommandations.</u></p> <p>Le PADD peut être plus prescriptif sur les économies d'eau pouvant être réalisées dans la commune. En effet, aucune orientation du PADD ne précise de mesures pour une bonne gestion et l'économie de la ressource en eau. La sensibilisation des citoyens aux mesures de protection comme l'exemplarité de la commune dans la maîtrise de l'eau doivent être mises en avant. Cette thématique peut être rajoutée dans le PADD et décliner dans le PLU (par exemple, dans le règlement, interdire les plantations trop consommatrices d'eau, inciter à la récupération d'eau de pluie).</p> <p>Ce point peut être complété dans le rapport de présentation d'une note sur l'évolution de la consommation en eau par habitant pour évaluer les économies réalisées ou à réaliser. De même, les OAP peuvent préciser les enjeux liés à l'eau potable, le besoin en eau et infrastructures, la gestion raisonnée de l'eau pour les espaces publics.</p>	Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Conditionner l'ouverture des secteurs AU1 et AU2 au rendement du réseau eau potable
	<p><u>Recommandations.</u></p> <p>Le PADD peut être plus prescriptif sur les économies d'eau pouvant être réalisées dans la commune. En effet, aucune orientation du PADD ne précise de mesures pour une bonne gestion et l'économie de la ressource en eau. La sensibilisation des citoyens aux mesures de protection comme l'exemplarité de la commune dans la maîtrise de l'eau doivent être mises en avant. Cette thématique peut être rajoutée dans le PADD et décliner dans le PLU (par exemple, dans le règlement, interdire les plantations trop consommatrices d'eau, inciter à la récupération d'eau de pluie).</p> <p>Ce point peut être complété dans le rapport de présentation d'une note sur l'évolution de la consommation en eau par habitant pour évaluer les économies réalisées ou à réaliser. De même, les OAP peuvent préciser les enjeux liés à l'eau potable, le besoin en eau et infrastructures, la gestion raisonnée de l'eau pour les espaces publics.</p>	PADD et projet	<ul style="list-style-type: none"> • Ajouter l'objectif au PADD et décliner dans OAP, et règlement

PAULHAN (34) - REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME		10-oct-24
SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES		suites données en phase approbation du PLU
Risques inondation	<p><u>Réserve</u> Sur le plan superposant le zonage du PLU et la connaissance des zones inondables, le plan de prévention du risque inondation (PPRI), le report indicatif de l'atlas des zones inondables (AZI) et les cours d'eau non étudiés, il convient de préciser en légende que le report du PPRI est indicatif (seul le zonage du dossier PPRI étant opposable). Il s'agit de faisant d'éviter toute contestation en cas d'incohérence locale entre les deux plans. Par ailleurs, l'AZI délimite des zones inondables plus étendues que celle du PPRI dans certains secteurs. Ces zones seront également reportées sur le plan de zonage.</p> <p><u>Réserve</u> A la page 10 le règlement applicable dans les zones concernées par l'AZI comporte des erreurs (la cote NGF 2,40 m n'est pas applicable à Paulhan, l'AZI n'a pas défini de PHE). A la page 11, il est précisé que la zone inconstructible de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des ruisseaux est prévue pour préserver les « espaces minimum de bon fonctionnement ». Cette phrase est à supprimer. En effet, la bande non constructible située de part et d'autre des ruisseaux est prévue pour prévenir un éventuel risque d'inondation, les espaces minimum de bon fonctionnement pouvant être différents selon la nature des berges des ruisseaux.</p> <p><u>Recommandation</u> Le règlement du PLU intègre correctement la zone non constructible de 20 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau. Il est cependant souhaitable de prévoir dans le règlement la possibilité d'affiner cette règle de recul sur la base d'une étude hydraulique de la crue centennale réalisée à l'échelle du bassin versant.</p> <p><u>Réserve</u> Dans l'OAP 5, il est prévu une possibilité d'adapter le recul par rapport aux cours d'eau. Cette phrase doit être complétée en mentionnant qu'une telle adaptation nécessite une étude hydraulique qui la justifie. Cependant cette possibilité ne s'applique pas dans les zones concernées par l'atlas des zones inondables.</p> <p><u>Recommandation</u> Les principales sources de connaissances disponibles du risque inondation par débordement de cours d'eau sont bien citées dans le rapport de présentation. Toutefois, il convient d'apporter les compléments suivants : - une description du réseau de cours d'eau, apportant une connaissance au-delà de la cartographie du PPRI et de l'AZI, et pour lequel le PLU prescrit à juste titre une zone non constructible de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ces ruisseaux; - une actualisation de la présentation du plan de gestion du risque inondation PGRI (validé en 2021) et de la stratégie locale de gestion du risque inondation (arrêté en 2017); - une citation du programme d'action pour la prévention des inondations (PAPI) Hérault outil privilégié de mise en œuvre de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI).</p> <p><u>Recommandation</u> Cette annexe comporte un règlement «type» applicable en zone inondable. La présence de ce règlement peut entraîner une confusion avec le règlement du PPRI s'appliquant sur la commune. Il conviendrait de l'enlever.</p>	<p>zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
		<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
		<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
		<p>OAP 5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
Risques inondation		<p>RP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
		<p>Annexe risques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer le règlement type PPRI

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

	<p>Réserves</p> <p>La connaissance du risque disponible est bien présentée. Toutefois le niveau des équipements de défense n'est pas précisé. Il convient de compléter le rapport de présentation en ajoutant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un détail de la ressource en eau mobilisable par les services de secours en cas d'incendie pour justifier les capacités de défense de l'urbanisation en interface avec le massif boisé; - un état des lieux des voiries existantes et des accès, pompiers dans les secteurs constructibles soumis à un aléa feu de forêt. Dans l'hypothèse où des points de blocage existeraient (rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour), le rapport de présentation doit préciser l'échéancier des travaux à réaliser. <p>Recommandation</p> <p>Bien que la commune soit concernée par des massifs boisés relativement dispersés, elle possède quelques zones d'interface habitat/forêt. Il sera bienvenu de citer l'enjeu de prévention contre les incendies dans le PADD, par exemple dans l'orientation III 5.3.</p>	RP	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les compléments demandés
<p>Risque rupture de barrage</p>	<p>Réserves</p> <p>L'article 11.3.7 des dispositions générales du règlement demande de respecter des prescriptions constructives particulières détaillées dans une annexe risque. Cependant cette annexe ne comporte aucune prescription particulière. Le paragraphe de l'article 11.3.7 du règlement sera donc supprimé.</p> <p>Recommandation</p> <p>Supprimer le paragraphe demandé</p>	PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les compléments demandés
<p>Risque mouvement de terrain</p>	<p>Réserves</p> <p>Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) mis à jour en 2021 indique que la commune est concernée par un niveau global de risque faible et non moyen pour les phénomènes d'effondrement, de glissement de terrain et de chute de blocs. Le diagnostic du rapport de présentation (à la page 165) devra être corrigé en conséquence. Par ailleurs la page 13 du règlement renvoie à une rubrique de l'annexe risque qui n'est pas dans le PLU. Le règlement sera donc également corrigé.</p> <p>Recommandation</p> <p>Apporter les modifications demandées</p>	Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
<p>Retrait gonflement des argiles</p>	<p>Réserves</p> <p>La légende du plan de zonage « risque » comporte une erreur relative au retrait gonflement des argiles (l'aléa important est en blanc et non en brun). Elle sera corrigée en ce sens.</p> <p>Recommandations</p> <p>À la page 165 du diagnostic, le guide construire en terrain argileux - Réglementation et bonnes pratiques peut être mentionné. Il est disponible sur le site Internet Géorisques à l'adresse: https://www.georisques.gouv.fr/m/informer-sur-un-risque/mouvement-de-terrain#summary-target-2</p> <p>Il convient également de préciser et clarifier les dispositions de la loi « Elan », qui ne sont relatives qu'au retrait gonflement des argiles, dans le rapport de présentation par exemple selon les indications suivantes :</p> <p>En application de la loi Elan du 23 novembre 2018, le décret du 22 mai 2019 a créé une section du code de la construction et de l'habitation (art. R. 132-3 et suivants) consacrée à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (risque RGA). L'objectif est de réduire le nombre de sinistres en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones les plus exposées. Un zonage réglementaire défini par arrêté ministériel identifie les zones d'exposition moyenne et forte où s'appliquent les nouvelles dispositions depuis le 1er janvier 2020 (https://www.georisques.gouv.fr/).</p>	zonage	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
		RP	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les compléments demandés

	<p><u>Réserve</u></p> <p>Plusieurs indices révèlent que le village est exposé aux phénomènes de ruissellement, fait qui n'apparaît pas dans le diagnostic du rapport de présentation. Ce dernier devra donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présenter les éléments de connaissance déjà disponibles sur le ruissellement pluvial (a minima le retour d'expérience des événements pluvieux majeurs) ; - préciser les mesures préventives déjà inscrites dans le PLU ; - mentionner l'étude PAPI (programme d'actions pour la prévention des inondations) du fleuve Héralut sur le ruissellement qui sera menée en 2024-2025, qui pourra conduire à des compléments dans le PLU pour améliorer la prise en compte de ce risque. Si de nouvelles zones de risque sont identifiées dans ce cadre, il conviendra de compléter les mesures préventives du PLU (le cas échéant après des études plus fines) : transparence des clôtures, sens d'implantation des bâtiments, voire inconstructibilité des secteurs les plus exposés. Le rapport de présentation mentionnera cette éventualité. 	<p>RP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les compléments demandés
<p>Gestion des eaux pluviales</p>	<p>Par ailleurs une imprécision est à corriger. Les données de l'étude « extraction des zones d'écoulement-Exzeco » ont-elles été exploitées comme il est indiqué à la page 52 de l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement? Si c'est le cas, il convient de préciser les modalités de leur prise en compte et de mettre en cohérence la page 162 de l'annexe 1bis du rapport de présentation, qui indique que le risque de ruissellement n'a pas été évalué. En effet la mention « ce risque n'est pas identifié sur la commune » induit en erreur et doit être clarifiée.</p>	<p>RP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les compléments demandés
<p>Assainissement</p>	<p><u>Recommandations</u></p> <p>La station de traitement des eaux usées (STEU) est mentionnée comme présentant une capacité de 14 000 équivalents habitants (EH) pouvant être portée à 17 000 EH. Cependant l'arrêté préfectoral a fixé la capacité de la STEU à 11 800 EH et les travaux réalisés correspondent à cette capacité. Il convient donc de corriger le rapport de présentation. Assainissement non collectif: il serait opportun de préciser le nombre d'assainissements non collectifs existant et leur niveau de conformité.</p> <p>L'assainissement non collectif est autorisé dans plusieurs zones du PLU. Il serait opportun de rappeler qu'une étude doit être réalisée si une infiltration est prévue et que le système doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>En ce qui concerne les rejets des piscines qui ne peuvent pas être déversés dans le réseau collectif, il conviendrait de préciser quelles sont les autres possibilités.</p>	<p>RP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les compléments demandés
	<p><u>Réserve</u></p> <p>Dans la zone UA l'écriture de la règle concernant les terrasses en décaissé est à reprendre de la manière suivante: « Les terrasses en décaissé peuvent être possibles si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, si l'allège basse est supérieure à 1,80 mètre ne permettant aucune vue directe et si elles sont positionnées de manière à suggérer une cour intérieure ». Sur ce point, le second croquis accompagnant l'explication des décaissés de toiture n'est pas adéquat et doit être supprimé du règlement.</p> <p>Concernant l'aspect extérieur des toitures, une phrase de la page 33 n'est pas explicite. Il conviendrait de préciser à quel paragraphe renvoie la phrase « hormis la dérogation des énergies renouvelables »</p>	<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter les compléments demandés
		<p>Règlement</p> <p><i>Voir réponses UDAP</i></p>

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

	Plusieurs éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage du PLU. Cependant ils restent généraux et peu spécifiques. Les éléments protégés devront être listés avec leur adresse et accompagnés d'une fiche précisant les modalités de leur protection.	Règlement	<i>Voir réponses UDAP</i>
Patrimoine	La palette de couleur préconisée s'applique sans différenciation dans tout le tissu urbain de Paulhan. Dans les zones Ua et Uf devront être exclues les références « RAL 000 90 00 et RAL 100 85 10 » pour les enduits et « RAL 130 70 60, RAL 300 20 30 et RAL 050 93 05 » pour les peintures des menuiseries. Sur la fiche typologique de protection des remises, les esquisses représentant des ouvertures panoramiques et des ouvertures en meurtrière ne sont pas appropriées. Elles devront être reprises en respectant le bâti traditionnel. Dans le projet de périmètre délimité des abords (PDA) Le contour du périmètre délimité doit être mentionné clairement sur le plan joint au dossier de PDA.	Règlement	<i>Voir réponses UDAP</i>
	L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique «< déplacements » se concentre sur les problématiques de déplacement et de connexion entre les différentes parties de la ville. Cependant la circularité est continuellement évitée sans projet à long terme de requalification de ses espaces et de son habitat bien que l'intention soit esquissée à la page 18 de l'OAP. Il est opportun d'approfondir davantage cette intention.	Règlement	<i>Voir réponses UDAP</i>
Patrimoine	Réserves Quelques corrections sont à apporter au dossier des servitudes : - SUP AC1 relative au périmètre de protection modifié (PPM). Le PPM ne deviendra réellement une servitude que lorsqu'il sera créé par arrêté préfectoral pris après enquête publique (conjointe avec celle du PLU). Il convient donc de rajouter en première page du dossier qu'il est mentionné à titre informatif en attente de cet arrêté. - SUP E17 (voirie): il convient de vérifier si cette servitude est toujours d'actualité. Dans l'affirmative, le plan d'alignement générateur sera joint au dossier des servitudes ; - SUP I1 (maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz): Sur le plan des servitudes il conviendra de reprendre les données de l'arrêté présent dans le dossier des textes de servitudes (page 176 du fichier) ou à défaut d'indiquer dans la légende l'arrêté ; - SUP I3 (protection canalisation de gaz): il conviendra de mentionner cette SUP dans la liste en indiquant qu'elle se situe au centre de la SUP11 mais de ne pas la représenter sur le plan; - SUP I4 (protection ligne électrique): il conviendra de reprendre les données telles qu'elles ont été versées sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) - SUP T1 (chemin de fer): il conviendra également de reprendre les données versées sur le GPU - SUP INT1 (autour des cimetières hors agglomération) : la servitude bien qu'avérée n'apparaît pas sur le plan. Il conviendra de la représenter par un rayon de 100 m autour des limites de l'emprise au sol du cimetière. L'acte type à intégrer dans le fichier textes servitudes est joint au présent avis de synthèse ici: W:\Echanges\mois\SUP_PLU_Paulhan\INT1.	Règlement	<i>Voir réponses UDAP</i>
Servitudes d'utilité publique (SUP)	Recommandations Les guides de numérisation des servitudes ajoutés dans le dossier des SUP ne sont pas en eux-mêmes des textes instituant des servitudes. Ils peuvent ne pas être à jour de la réglementation. Pour éviter toute confusion il conviendra de les retirer du dossier.	textes SUP	• Retirer les guides de numérisation des SUP

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

	<p><u>Réserve</u> Aux pages 65 et 67, les annexes des « bâtiments existants » sont autorisées. En zone A, seules les annexes des habitations existantes sont autorisées. Le terme bâtiments existants sera donc remplacé par habitations existantes. Concernant l'habitation de l'exploitant agricole, il convient de rajouter dans les conditions que cette habitation n'est autorisée que si la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation est indispensable.</p> <p><u>Recommandation</u> À la page 65 toujours, la référence à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (recul de l'amendement Dupont) est obsolète. Il convient de la remplacer par la référence à l'article L. 111-6 du même code.</p>	Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les modifications demandées
Règlement A		Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter la correction demandée

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

Règlement N	Règlement	Réglement
<p><u>Réserve</u> A la page 73, les constructions et -installations nécessaires à l'activité sylvicole sont autorisées. Il convient de rajouter qu'elles doivent être nécessaires à l'exploitation forestière.</p> <p><u>Réserve</u> Les définitions des termes listés dans le lexique peuvent compléter la définition du code de l'urbanisme mais ne peuvent pas la modifier, notamment : - emprise au sol : les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre au-dessus du sol, les escaliers extérieurs et certains dispositifs de production d'énergie renouvelable sont constitutifs d'emprise au sol ; - logement social intermédiaire: il se définit par son mode de financement en application de l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation et non par sa forme architecturale. Ces deux définitions sont à corriger.</p>	<p>• Apporter la précision demandée</p> <p>• Apporter les corrections demandées</p> <p>• Attention, le logement intermédiaire actuellement défini n'est pas le "logement social intermédiaire" mais bien la typologie urbaine "intermédiaire". Pour plus de clarté, les deux définitions seront explicitées : logement social intermédiaire + typologie urbaine intermédiaire</p>	<p>• Apporter la précision demandée</p>
<p><u>Réserve</u> Il convient de rajouter sur les plans de zonage du PLU la délimitation des zones de prescriptions acoustiques le long de l'autoroute A75 et de la route départementale 609.</p> <p><u>Réserve</u> Emplacement réservé n°C1g: il semblerait selon les registres du cadastre et selon le diagnostic du rapport de présentation (page 95) que cet emplacement réservé soit matérialisé sur une parcelle communale. Dans l'affirmative, un emplacement réservé n'aura pas lieu d'être et devra être supprimé.</p> <p>L'analyse des résultats du PLU précédent n'est pas assez détaillée et n'apparaît pas de façon claire dans le dossier (une partie est dans le diagnostic). Elle devra être complétée.</p> <p>La justification des choix de toutes les orientations du PADD n'est pas présentée clairement dans le rapport de présentation même si les objectifs de réduction de la consommation d'espace sont justifiés. Le rapport de présentation sera donc complété en application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans les indicateurs de suivi</p> <p>En lien avec les réserves émises ci-dessus des indicateurs de suivi devront être rajoutés concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la gestion de la ressource en eau, le suivi de l'état de la ressource en eau ; - le suivi de la préservation des zones humides; - le suivi de l'assainissement collectif et non collectif: capacité de la STEU à traiter l'intégralité des eaux usées (résultats d'auto surveillance) et suivi de la conformité des assainissements non collectifs. <p>Dans le diagnostic territorial</p> <p>A la page 116 concernant l'inventaire des possibilités de stationnement, il convient de rajouter l'inventaire des places de stationnement vélo (ou mentionner leur absence) en application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans le résumé non technique</p> <p>Il conviendra éventuellement de le corriger et de le mettre à jour pour tenir compte notamment des modifications demandées dans le reste du dossier de PLU.</p>	<p>Zonage</p> <p>ER plan + liste</p> <p>RP</p> <p>RP</p> <p>RP</p> <p>Diagnostic</p> <p>RP</p>	<p>• Apporter les corrections demandées</p> <p>• A préciser par la commune, mais non ce terrain n'est pas communal. Selon, maintien ou suppression de l'ER</p> <p>• Apporter les compléments demandés</p>

SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

suites données en phase approbation du PLU

	l'objet de la révision du PLU est présenté à la page 4 du diagnostic. Il sera plus judicieusement positionné dans le tome 1 du rapport de présentation que dans le diagnostic qui est présenté comme une « annexe au rapport de présentation ». Pour une meilleure lisibilité des documents, cette rubrique sera déplacée.	RP et diagnostic	• Apporter les corrections demandées
	À la page 123, il serait plus lisible de placer les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement dans la rubrique réseaux, entre les pages 103 et 108 plutôt qu'à la page 123.	Diagnostic	• Apporter les corrections demandées
	À la page 133, les schémas départementaux des carrières ont été remplacés par un schéma régional des carrières approuvé pour l'Occitanie par arrêté préfectoral du 16 février 2024. Le paragraphe est donc à actualiser.	Diagnostic	• Apporter les corrections demandées
	Aux pages 163, 176 et 177 des cartes sont insérées sans légende. Il convient de les rajouter.	Diagnostic	• Apporter les corrections demandées
	À la page 200, il convient de rajouter la référence de la masse d'eau « alluvions de /Hérault » qui est FRDG311 et de préciser que son état quantitatif est qualifié de médiocre et non mauvais par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée.	Diagnostic	• Apporter les corrections demandées
	À la page 229, dans la synthèse des enjeux « Il 15 », il convient d'expliquer la phrase « s'assurer avec le conseil départemental de /Hérault d'une ressource existante en eau potable ».	Diagnostic	• Apporter les corrections demandées
	Différentes cartes dans le document ne semblent pas tout à fait à leur place. Il conviendra de les déplacer ou de les regrouper dans une rubrique du type « annexe cartographique ».	Diagnostic	• Apporter les corrections demandées
	<u>Réserve</u>		
annexes hors servitudes	Il manque en annexe du PLU les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales (zonage d'assainissement) et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement en application de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme (les schémas présents dans le rapport de présentation sont peu lisibles). Les éventuelles incohérences ou petites erreurs matérielles pourront être corrigées pour une meilleure lisibilité du dossier de PLU.	Annexes	• Vérifier les annexes, mais à priori ces éléments sont déjà présents dans le PLU
Recommandation générale			

PAULHAN (34) - REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME		10-oct-24	
SUITES DONNEES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES			
suites données en phase approbation du PLU			
10	5/11/2024	CD34	avis favorable après observation
		routes	Prise en compte de l'actualisation de la hiérarchisation des routes départementales
		ressource en eau	Précisions concernant la ressource en eau et sa gestion, notamment en explicitant davantage les documents de référence (SAGE, SDAGE, PGRI)
		logements	Précisions sont demandées sur le nombre et la typologie de logement sur l'OAP « gare »
		numérique agricole	Prise en compte du volet numérique notamment sur l'intégration paysagère des antennes 5g. Compléter les données agricoles avec GPDA
		zones humides	Outre le recensement des zones humides avérées ou potentielles inventoriées dans le cadre de l'étude sur les zones humides réalisée en 2018 par l'EPTB conformément aux dispositions du S.A.G.E, il convient de rappeler que cette étude précise également les principes de préservation et de gestion de ces milieux. Les résultats de cette étude (inventaire et objectifs de gestion) ont été validés par la CLE du SAGE. Le document d'évaluation environnementale doit mieux intégrer la thématique des zones humides dans son texte.
		économie d'eau	Dans le règlement littéral du PLU, les piscines pourraient être réglementées, afin de contribuer aux objectifs actuellement recherchés d'économies d'eau.
		Enr	Le rapport de présentation dans son diagnostic devra identifier les impacts que pourraient avoir les zones d'accélération sur les zones agricoles et naturelles (notamment l'agricoltisme) et sur le paysage. Par ailleurs, et pour des motifs de sécurité juridique, l'absence de prévision dans le domaine des énergies renouvelables pourrait être considéré ultérieurement comme une fragilité juridique.
		paysage	compléter avec le guide des végétaux du CAUE
11	7/11/2024	MRAE	absence d'avis/avis dans le cadre
		diagnostic et règlement	<ul style="list-style-type: none"> Faire les modifications demandées Apporter les précisions sur le SAGE en cours de révision, la hiérarchie des normes SAGE puis SCoT faire mention de la fragilité de la ressource et du PGRI de 2018 (à vérifier mais à priori cela est déjà dans le rapport)
		diagnostic	Ce secteur ne prévoit pas des logements, mais seulement des équipements publics. Ce point ne semble pas clair et sera précisé
		OAP 1	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer les précisions fournies par le CD34
		diagnostic et rapport de présentation diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> Apporter les compléments demandés
		diagnostic et EE	<ul style="list-style-type: none"> Apporter les compléments demandés
		règlement	<ul style="list-style-type: none"> Les règles d'implantation et de densité vont fortement limiter les possibilités de piscines. Il n'est pas proposé d'aller au-delà. Le PLU interdit les Enr en espaces naturels et agricoles => pas nécessaire de réaliser une analyse de leur impact. Pour l'agricoltisme, il est lié aux possibilités de bâtis agricoles (ou pas selon les secteurs) et les enjeux paysagers sont traités par le biais de la zone Ap. Préciser les prévisions ENR dans le projet
		diagnostic et EE	<ul style="list-style-type: none"> Le Guide du CAUE est un peu ancien et certains espèces ne sont pas très adaptées. Il existe par contre un document plus récent et plus complet à l'échelle de l'Occitanie qui peut être utilisé.
		annexe	

ANNEXE 6

Hervé SEELEUTHNER
3, plan des Verdets, Lou Planas
34430 St Jean de Védas

le 29 septembre 2024

tél : 04 67 47 57 91 / 06 27 72 61 81
les.see@neuf.fr

Le commissaire enquêteur

à

Mairie de Paulhan

Objet : Enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et à l'élaboration d'un périmètre délimité des abords des Monuments Historiques de Paulhan.

Références : Décision du tribunal administratif n° E24000072/34 du 19 juin 2024.
Arrêté municipal de la commune de Paulhan n° 2024-008 du 8 juillet 2024.

Pièce jointe : procès-verbal des observations du public

J'ai l'honneur de vous transmettre, en pièce jointe, le procès-verbal des observations du public ainsi que mes questions concernant le projet soumis à l'enquête publique citée en objet.

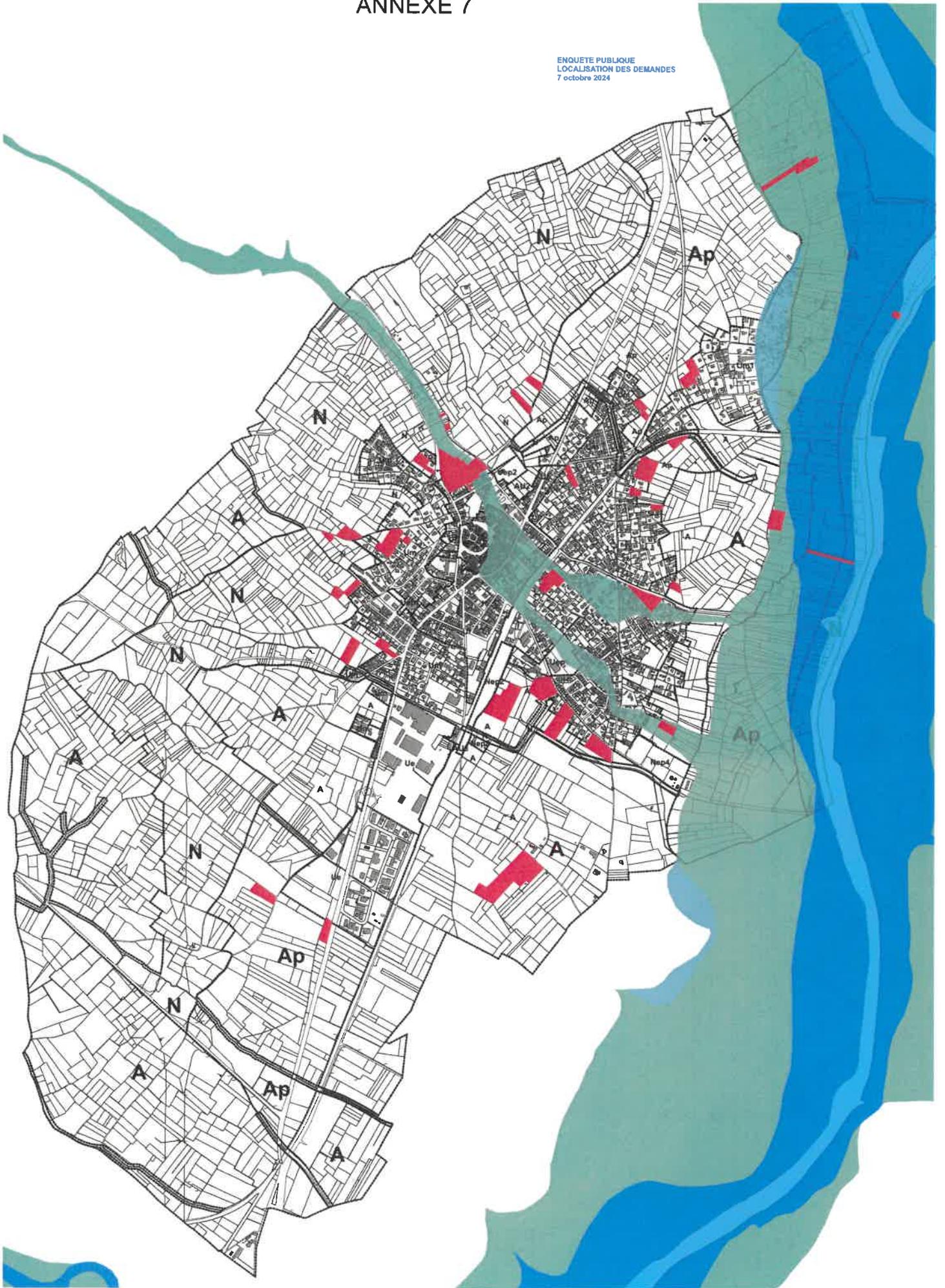
Je vous demande de bien vouloir m'adresser dans les meilleurs délais et au plus tard le lundi 14 octobre 2024 un mémoire en réponse aux observations et questions formulées dans la pièce jointe.

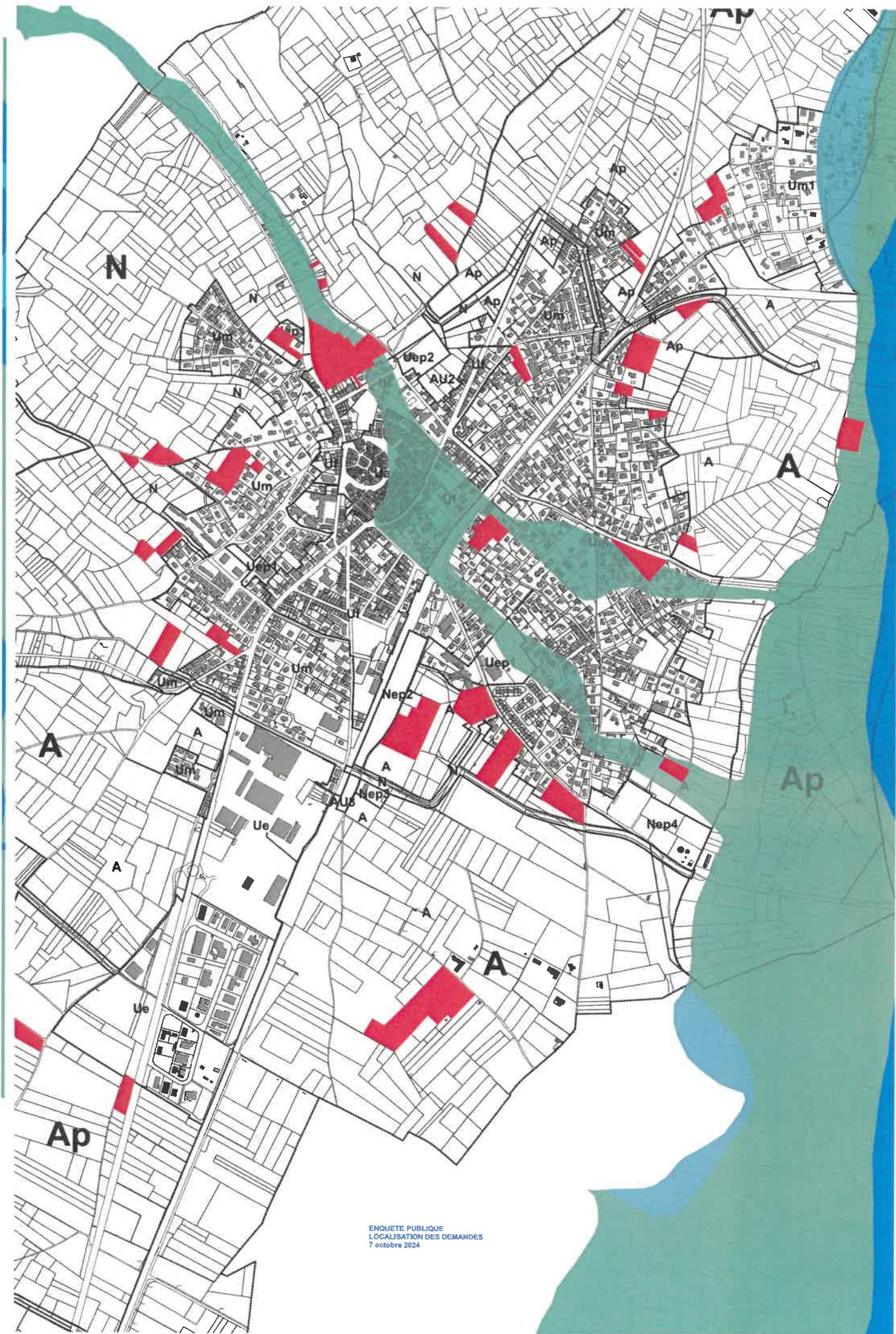
Les réponses ou les précisions que vous voudrez bien m'apporter me permettront de rédiger le rapport d'enquête et mes conclusions que je dois transmettre à Monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier pour le 27 octobre 2024, terme de rigueur.



ANNEXE 7

ENQUETE PUBLIQUE
LOCALISATION DES DEMANDES
7 octobre 2024





ENQUETE PUBLIQUE
LOCALISATION DES DEMANDES
7 octobre 2024