



G2C ingénierie
Délégation Urbanisme Sud-Ouest
Antenne de Bordeaux
16 Rue Pablo Picasso
33 140 Villenave-d'Ornon

COMMUNE DE POMEROLS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE REPONSE AUX AVIS DES SERVICES

Novembre 2016

PREAMBULE

Ce document synthétise les principales observations des services et la façon dont la commune prévoit de les prendre en compte.

Sont ainsi présentés ci-dessous les remarques énoncées dans les documents suivants :

- Avis de synthèse des services de l'Etat
- Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Avis de l'Agence Régionale de Santé
- Avis du Conseil Départemental de l'Hérault

Avis de synthèse des services de l'Etat

1. POINTS A MODIFIER DANS LE PLU

1.1. Prise en compte du risque naturel prévisible, la préservation des vies humaines et la réduction du coût des dommages

1.1.1. Risques

1.1.1.1. Risques inondations

1.1.1.1.1. Zone Ueq

Le chapeau du règlement de la zone Ueq sera modifié afin d'indiquer que la zone est impactée par le PPRi. Le schéma d'aménagement du secteur de Marche-Gay sera également modifié afin de faire apparaître la zone rouge du PPRi qui s'applique.

1.1.1.1.2. Zone UB

Un paragraphe précisant que les règles du PPRi s'applique en sus de celle du PLU sera rédigé.

1.1.1.1.3. Zone 1AU1

L'orientation d'aménagement et de programmation précisera qu'il sera nécessaire d'assurer l'accessibilité de la canalisation de pluvial traversant le secteur dans le cadre de l'aménagement d'espaces publics.

1.1.1.1.4. Zone non aedificandi des ruisseaux

L'intégralité des cours d'eau non couverts par le PPRi sont apparent au plan de Zonage, ces derniers n'étant pas inclus dans les secteurs soumis au risque inondation. Par ailleurs, les éléments du paysage à protéger identifiés au plan de zonage disposent d'une largeur de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau, permettant de s'assurer de l'inconstructibilité de leurs abords.

En effet, le règlement de zone A et N traversée par ces cours d'eau, stipule que « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit ».

1.1.1.1.5. Plan de gestion des risques inondations (PGRi)

L'ensemble des études et servitudes établies afin de prévenir du risque d'inondation ont été analysées et prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les évolutions proposées par les services de l'Etat suite à leur précédent avis ont été intégrés dans le projet de PLU. Ainsi, les dispositions retenues permettent d'assurer la compatibilité du PLU avec le PGRi.

A noter que contrairement à ce que laisse supposer l'avis de l'Etat, une démonstration de compatibilité avec le PGRi ne fait pas partie du contenu exigible d'un PLU au regard des dispositions prévues à l'article L.123-2 du C-U dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, applicable dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pomérols.

1.1.1.2. Risque mouvement de terrain

Conformément au première avis des services de l'Etat, la plaquette éditée par le ministère concernant l'aléa retrait gonflement des argiles est présente en annexe du règlement écrit du PLU.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement sont également rappelées p.196 du rapport de présentation.

1.1.1.3. Risque sismique

Le rapport de présentation précisera dans l'analyse des incidences de quelle-manière ce risque a été pris en compte . Les règles et préconisations de dimensionnement des constructions neuves ou existantes issus de la plaquette « la nouvelle règle parasismique » pourront être rappelées à cette occasion.

1.1.2. Alimentation eau potable

Par courrier du 28 septembre 2016, le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de Florensac a certifié que « le service de l'eau est suffisamment doté pour faire face à l'évolution de population que les documents d'urbanisme » des communes de Pomérols et Florensac.

Cette attestation sera jointe en annexes du PLU.

1.1.3. L'agriculture

1.1.3.1. Analyse de la consommation d'espace

Une analyse des incidences du projet sur l'agriculture et la consommation de l'espace a été réalisée (p. 201 à 204 et 207 du rapport de présentation). Par ailleurs, la consommation des espaces naturels et agricoles générée par le projet de PLU est clairement exprimée p.187 du rapport de présentation et les parcelles agricoles concernées ne font pas l'objet d'irrigation.

1.1.3.2. Construction destinée à l'habitation

Le règlement de la zone sera retravaillé afin de n'autoriser que « les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être nécessaire et liée aux activités agricoles dont la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation ».

1.1.3.3. Liste des bâtiments à usage d'habitation et de leur surface de plancher

Il ne sera pas donné suite à cette demande, dans la mesure où la mise à jour de cette annexe du règlement nécessiterait la réalisation de procédures de modification simplifiée, suite à la réalisation de chaque extension autorisée. Les dépenses induites pour la collectivité semblent dès lors hors de proportion au regard des objectifs poursuivis.

Par ailleurs, ces données ne sont accessibles que sur demande des propriétaires concernés. Elles n'ont pas vocation à être diffusées au grand public en tout ou partie.

1.1.3.4. Implantation des annexes

La loi Macron distingue désormais les extensions et annexes comme des possibilités offertes en zone agricole et naturelle. Ainsi, une « annexe accolée aux habitations » est assimilable à une extension, pour l'application de ces dispositions.

Par ailleurs, des dispositions encadrant l'implantation d'annexes conformes aux règles prévues à l'article L.151-12 du C-U sont fixées dans le règlement écrit.

2. POINTS A AMELIORER DANS LE PLU AU PLUS TARD LORS DE LA PROCHAINE PROCEDURE D'URBANISME

2.1. Les OAP

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser figure tant dans le dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (p.3) que dans le rapport de présentation (p.134).

2.2. Le Plan communal de Sauvegarde

Cette remarque n'a rien à voir avec la démarche d'élaboration du PLU. La commune prend acte de l'information qui lui est donnée.

2.3. Les logements sociaux locatifs

Pour plus de clarté, le taux de logements locatifs sociaux sera exprimé en % de logements à créer par opération. Le règlement sera corrigé en ce sens.

2.4. Les espaces forestiers

Les boisements qui disposent d'un enjeu de conservation ont d'ores-et-déjà été identifiés au plan de zonage au titre des EBC, à savoir les bois de la Grenatière. Les espaces forestiers présents de manière résiduelle en zone agricole n'ont pas été préservés, afin de ne pas contraindre davantage les activités d'exploitation agricole. En effet, la profession agricole semble hostile la mise en place de ce genres de dispositions susceptibles de nuire au fonctionnement de leur exploitation.

2.5. Les continuités écologiques, la trame verte et bleue

Le PLU n'a pas vocation à édicter des règles en matière de gestion des continuités écologiques aquatiques et terrestres. Par ailleurs dans le cadre de son avis, le Syndicat Mixte du Biterrois à souligner que « la commune de Pomérols est concernée par le maillage bleue du SCoT », et qu'elle le « prend en compte dans son document d'urbanisme, surtout avec cette nouvelle version qui identifie et qui traduit plus localement les éléments de TVB ».

Par ailleurs, les indicateurs de suivi doivent pouvoir être renseignés par la commune. Il est regrettable que la DDTM exige (sans l'exprimer de manière explicite) la mise en place d'indicateurs impliquant la réalisation d'inventaires faune-flore périodiques, sans que l'Etat ne s'engage sur la mise à disposition de ses personnels ou a minima sur l'allocation des crédits correspondants.

2.6. Le règlement

Conformément au première avis des services de l'Etat, la plaquette « Quels végétaux pour l'Hérault » élaboré dans le CAUE de l'Hérault figure en annexes du règlement. Par ailleurs, les dispositions prévu à l'article 12 de chacune des zones prévoit que : « Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement. ». Le chapeau de la zone UA sera corrigé afin de préciser que cette dernière est concernée par un périmètre de protection modifié.

2.7. Les annexes

La liste des emplacements réservés ne figure pas dans la liste des pièces répertoriés comme devant être annexé au PLU aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, en complément de leur mention dans le rapport de présentation, la surface, la désignation et le bénéficiaire des emplacements réservés figurent d'ores-et-déjà sur le document graphique du règlement.

2.8. La dématérialisation des documents d'urbanisme

La commune prend note des informations portées à sa connaissance et précise que le PLU de la commune de Pomérols a été numérisé au format SIG selon les prescriptions nationales du CNIG.

Avis de la CA34, de l'INAO et de la CDPENAF34

La commune ne souhaite pas donner une suite favorable aux observations formulées par les personnes publiques associées sur ce point. Ainsi, les secteurs de la zone A, qui identifient des constructions à usage d'habitation présente au sein de la zone A0, évolueront de façon à intégrer deux bâtiments à vocation d'habitation qui ont été oubliés à ce jour.

Le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 30 Juillet 2013, sur lequel la Chambre d'Agriculture s'appuie (cf. délibération relative à la demande d'avis sur le PLU de Pomérols), pour suggérer que l'interdiction de tout nouveau bâtiment en zone agricole relève d'une « erreur manifeste d'appréciation » en l'absence de justification de cette interdiction par « des circonstances exceptionnelles », a fait l'objet d'une annulation par décision du **Conseil d'État, 1ère / 6ème SSR, le 25 novembre 2015 (décision n°372659)**.

La municipalité estime que la conservation de paysages agricoles et des perspectives sur le bourg est indispensable à la protection de l'identité du territoire communal. En effet, depuis plusieurs années, un grand nombre de bâtiments agricoles a été édifié aux abords du bourg, en dehors des espaces urbains. Certains d'entre eux ont été détournés de leur usage initial pour devenir dans la pratique, des lieux de résidence. L'existence de cette « pratique » justifie la mise en place de mesures d'exception afin **de limiter le mitage des terres agricoles exploitées par des constructions non nécessaires aux activités d'exploitation**.

Par ailleurs, lors du précédent arrêté du PLU, le projet de règlement ne permettait aucune évolution possible des bâtiments agricoles existants en zone A0. Afin d'introduire un peu de souplesse, le règlement du PLU a été ajusté dans le cadre de son nouvel arrêté, afin de permettre l'extension des constructions agricoles existantes en zone A0 d'une part, et d'autre part de ne pas contraindre de manière excessive les activités existantes en leur offrant une marge de manœuvre.

Avis de l'UDAP

Le projet de protection modifié de l'église de Saint Cyr n'est pas approuvé. Il a fait l'objet d'une enquête publique conjointe à celle PLU et n'a appelé à aucune remarque de la population. N'étant pas en vigueur, ce dernier ne fait pas partie des pièces exigibles en annexes d'un PLU. Ce dernier pourra être joint en annexe du PLU après entrée en vigueur, par une simple procédure de mise à jour des annexes. Toutefois, un plan précisant le futur périmètre de protection pourra être inclus dans le rapport de présentation afin de le porter à la connaissance du public.

Le paragraphe du rapport de présentation p.148 sera corrigé de même que la liste des servitudes d'utilité publique.

Avis de l'ARS

Par courrier du 28 septembre 2016, le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de Florensac a certifié que « le service de l'eau est suffisamment doté pour faire face à l'évolution de population que les documents d'urbanisme » des communes de Pomérols et Florensac.

Cette attestation sera jointe en annexes du PLU.

Avis de la SM du Bittrois

La commune prend acte de l'avis favorable émis par le Syndicat Mixte du SCoT du Bittrois exprimé à l'unanimité.

Avis de la CD34

1. OBSRVATION DU DEPARTEMENT CONCERNANT LE PROJET DE PLU

1.1. Secteur de Marche-Gay

La collectivité se rapprochera de l'Agence technique de Adge lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone afin de convenir de la nature des aménagements à réaliser et d'obtenir les conseils et validations nécessaires.

1.2. Capacité des exutoires à collecter les eaux pluviales

La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif. A cet égard, cette dernière va engager la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDEP).

2. OBSERVATION DU DEPARTEMENT DANS LE CADRE DE SES POLITIQUE D'AMENAGEMENT OU A TITRE DE CONSEIL

2.1. Gestion économe du foncier

La commune prend acte de l'information qui lui est donnée.

2.2. Production et offre en logement sociaux

Pour mémoire la commune n'est pas soumise à un quota obligatoire de logements sociaux. Par ailleurs, le rapport de présentation d'un PLU n'a pas vocation à ce substituer à Programme Local de l'Habitat. Toutefois, la commune prend acte du soutien que peut apporter le Département à la commune dans le cadre de la réalisation de projet répondant à des critères de densité et de mixité sociale.

2.3. La mobilité

Le diagnostic réalisé était suffisant pour donner lieu à la formulation d'une orientation spécifique dans le PADD (axe 1 Orientation 1.4§2), et cela s'est traduit au plan de zonage par la création d'emplacements réservés.