

Notice présentant les modifications apportées au dossier suite à la suspension de l'enquête publique

Contextualisation et motivations de suspension de l'enquête publique

Cette procédure de modification du PLU ne vise pas d'ouverture à l'urbanisation de zone AU bloquée, elle vise :

- L'extension de la cave coopérative en découpant un zonage spécifique avec un règlement propre,
- La densification de la zone AU3 avec un phasage temporel,
- Un toilettage et une mise à jour de certaines dispositions du règlement écrit et graphique,

Pour l'état, dans le cadre de son avis sur la procédure, les éléments semblent porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et implique une révision générale et non une modification du PLU.

Pour le SCOT du biterrois, cette densification doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le document d'orientations générales (DOG).

Ces avis intiment à repositionner la modification soit en la supprimant sauf pour la partie cave coopérative, soit en la requalifiant en révision générale.

Expliquons néanmoins, que la densification portée par la zone AU3 est d'environ 40 logements. Cette densification est-elle de nature à bouleverser un axe du PADD et à requalifier la procédure en révision générale ?

Plusieurs démonstrations à l'appui pour écarter ce moyen comptable et statistique. Rappelons également, qu'au regard des textes actuels, le PLU et son PADD n'avaient pas été rédigés dans cet état d'esprit car ceux-ci n'étaient même pas à la réflexion.

Au regard de la nouvelle législation et notamment la loi relative à l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR mars 2014), les zones AU4 et AU5 bloquées au PLU impliquent désormais une délibération préalable circonstanciée, contextualisée, justifiée, abondée motivant le déblocage notamment au regard du potentiel de réinvestissement sur le village (dents creuses, sous-densité...), de la volonté de poursuivre l'urbanisation. Au surplus, si la densification de 40 logements supplémentaires venait à bouleverser la prévision démographique au sein du PADD, il reviendrait simplement à interdire

le déblocage de la zone sous couvert de toutes les justifications à l'appui et notamment le comportement de la zone AU4.

Cette législation a également introduit un autre couperet, celui du délai de réalisation du PLU, fixé à 9 ans. Date de départ, l'approbation de la dernière révision générale. Cela revient à dire que les zones AU qui n'ont pas fait l'objet de travaux suffisants pour démontrer leur urbanisation, ou d'une maîtrise foncière significative, devront faire l'objet d'une procédure de révision pour être réouvertes. Là encore, attendons ce délai, ces délibérations comme vu précédemment avant d'affirmer le recours à la révision générale.

Réviser le PLU de façon général d'ores et déjà, intime le fait que toutes les AU aient été réalisées. Or, l'application anticipée ayant disparue avec l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (13 décembre 2000 SRU), nous appuyons un moyen par hypothèse qui *de facto* n'existe pas.

Ce point PADD étant écarté, il revient à effectuer la même démonstration à l'échelle du SCOT. Le PLU de Pinet avait fait l'objet d'un avis favorable du SCOT lors de sa révision générale. Le PADD du PLU et donc la cohérence des documents distinguent qu'il est bien en compatibilité avec le DOG du SCOT. Rappelons à toutes fins utiles, que le principe de compatibilité a fait l'objet de nombreuses jurisprudences de 2^{ème} ou 3^{ème} degré explicitant toujours une marge d'appréciation oscillant de 30 % à 50 % au regard de la prescription indiquée au DOG.

Le SCOT a d'ailleurs formulé un second courrier technique dans ce sens précisant que les doutes qu'il avait émis dans son premier courrier étaient levés.

Un autre point soulevé par l'état dans son courrier pour avis, s'articule autour de la remise en cause du PADD du PLU au moyen d'une carte de synthèse présentant le principe d'axe de contournement au nord du territoire bâti. Là encore, ce moyen soulevé par les services de l'état pour requalifier la modification en révision générale a été regardé et écarté apportant les justifications évidentes.

L'axe de contournement exposé au PADD est une réponse aux trop nombreux lotissements peu ou pas organisés, parfois en impasse, ayant pour conséquence un maillage viaire déficient. Le principe retenu sur le PADD est de former un axe permettant de résoudre cet inconfort. Il est matérialisé sur une carte de synthèse des principes ayant pour fond une photographie aérienne IGN par une courbe en pointillé jaune se plaçant au-dessus du chemin de Montagnac. Ce principe de voie d'amélioration des mobilités et du maillage est maintenu, toutefois, il n'est plus sur le chemin de Montagnac mais à quelques dizaines de mètres sur l'opération les Hauts-de-Pinet 1 et 2. En effet, au lieu d'élargir ce chemin (chemin en terre ou en cailloux) passant entre un lotissement et le futur Hauts-de-Pinet 2, intimant le recours à plusieurs emplacements réservés, venant acquérir et détruire les clôtures des riverains résidents, n'évitant pas le recours à l'expropriation, le coût conséquent de tout cela, il a été pensé plus judicieux de déplacer cette voie sur l'axe principal des Hauts-de-Pinet. Cet axe principal doit de toute façon exister. Le chemin de

Montagnac ne se voit pas abandonné pour autant, il devient axe fort de mobilités alternatives. Le principe d'axe de contournement est maintenu, il est plus facile à mettre en œuvre et d'ailleurs sera réalisé plus rapidement. Une requalification de l'axe chemin de Montgnac est en cours avec accompagnement paysager et voie douce. En somme, axe réalisé plus rapidement, économie d'énergie, de procédure, d'argent, et PADD respecté ; le recours à la révision générale n'apparaît pas légitime tant sur un plan juridique que sur un plan technique.

Les autres points soulevés font l'objet d'une évolution des règles. Ce sont un taux de logements locatifs sociaux imposé dans le règlement de la zone AU3a et AU3b, la marge de reculement réduite en AU3a en transition avec la zone A0. C'est également la suppression de la mention les coûts de raccordement seront à la charge des pétitionnaires en zone AU.

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault a émis un avis défavorable au motif que la suppression de la possibilité offerte par le règlement de réaliser des gîtes est préjudiciable au monde agricole. Cette suppression est supprimée.

Ces points sont à l'origine de la suspension de l'enquête publique. L'exposition des motifs, des réponses et des justifications impliquent que les moyens soulevés sont écartés pour les motifs requalifiant la modification en révision générale, et les autres règles adaptées pour répondre favorablement.

Les justifications

1-Le déplacement de la voie de contournement prévue au PADD du PLU

Le contexte

Le projet d'aménagement et de développement durable poursuit le principe d'un axe de contournement s'appuyant sur le chemin de Montagnac pour rejoindre la route de Castenau-de-Guers. Sur un plan communal, il permet de faire le lien entre l'ancienne voie ferrée (avenue du Picpoul), via le chemin de Florensac (donc liaison indirecte) reliant Pomérols à la cave coopérative de l'Ormarine, sorte de véritable ossature viaire structurant les lotissements développés au gré des opportunités foncières. Cet axe se poursuit avec la création de l'Avenue Etienne FARRAS rejoignant le cimetière et l'axe départemental dit route de Mèze.

Cette ceinture est un principe soutenu par un axe du PADD. Il permet de répondre à un problème d'usage notamment pour le passage des poids-lourd voulant rejoindre la cave de l'Ormarine, elle-même en extension grâce à sa hausse de volume et d'exportation. Il répond également au manque de cohérence occasionné par la répétition des lotissements successifs où le déficit d'organisation est patent.

Le projet de modification ne remet pas en cause le principe de l'axe du PADD d'officialiser une voie de contournement. Il s'agit d'un déplacement qui ne change pas le concept. En effet, lors de la création du quartier, la voie pensée permet de gérer le flux de transit reliant la zone d'activité économique portée par la CAHM.

Le décalage permet en revanche de dégager un axe majeur de déplacements doux reliant les différents équipements du territoire (maison de retraite, terrain de sports, groupe scolaire).

Ce décalage est d'ordre de quelques dizaines de mètres. Il s'appuie sur la rue des Floréales passant devant la maison de retraite et permet de rejoindre l'avenue de Pézenas depuis la zone AU3 et le Roubié sud.

Les raisons

L'opportunité offerte par l'aménagement du secteur des Hauts de Pinet 2 permet de mutualiser le principe de desserte et de flux transit se déplaçant vers l'avenue de Pézenas. Cela se structure en cohérence

avec le permis d'aménager du parc d'activité économique porté par la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée.

Cela augure une économie particulièrement substantielle à l'aulne des restrictions budgétaires que connaissent les collectivités. Cette vision pragmatique offre néanmoins la capacité pour la commune de générer un espace public de qualité avec une requalification en voie douce majeure.

Enfin, l'emplacement réservé sur le chemin de Montagnac tombe sur la rive des lotissements déjà existants. Ces acquisitions trop coûteuses, voire dispendieuses, difficiles à organiser car auraient nécessité une DUP (déclaration d'utilité publique), longues, trop longues dans le temps, n'auraient pas produit d'effets aussi rapides (dans l'horizon du PLU). Cette version offre une réalisation plus sûre, efficiente et effective. Cela évite également des gênes chez les riverains où les clôtures auraient été détruites et où des nuisances sonores auraient été inévitables (même si les constructions des différents lotissements tournent le dos au chemin de Montagnac). Cette somme de raisons pousse la collectivité à réfléchir en ce sens, bien au-delà de la seule opportunité sorte de vision sophiste voire simpliste.

Les conséquences

Les conséquences de cette adaptation sont à évaluer afin de caractériser la voie et d'y apporter les mesures nécessaires pour conserver l'esprit, la fonction et le cadre.

Il a été rappelé dans la partie contexte de cette notice, que cette voie (initialement prévue sur le chemin de Montagnac) a pour objet de structurer un axe permettant de mieux desservir les lotissements organisés au gré des opportunités foncières.

La voie créée dans le quartier de la zone AU3 en prolongement de la zone AU2 doit donc répondre à ces besoins. Pour les préciser, il convient d'évaluer les attentes invariables. Cela concerne :

- La largeur de voirie, notamment la bande roulante,
- Le tracé assez évident sans chicane,
- Le traitement urbain et paysager,
- La place du piéton et des déplacements alternatifs,
- Le stationnement, l'éclairage et la séquentialisation.

Ces éléments doivent être en lien avec la voie traversant la zone d'activité économique.

Ensuite, cette qualification rappelée, il convient d'évaluer les incidences sur le fonctionnement des quartiers traversés. Ces derniers sont résidentiels. Le flux normal devrait être celui des riverains et occasionnellement leurs proches, augmenté éventuellement du flux des riverains des lotissements voisins. Dans le cadre du déplacement de l'axe sur ce quartier, l'augmentation du flux pourra être estimée

à quelques véhicules voulant rejoindre Pézenas par la route de Castelnaud-de-Guers. Cette voie structurante doit surtout permettre un lien plus facile et fluide sur ce secteur nord ancienne voie de chemin de fer. Elle devra accueillir une partie des flux des lotissements voisins. Néanmoins, peu de véhicules provenant de Pomérols l'emprunteraient pour rejoindre Pézenas.

La largeur de voirie (bande roulante) sera au moins de 5,50 mètres, un trottoir piétonnier d'une largeur de 1,50 mètres.

Les justifications

Il découle de ce qui précède que l'axe permettant de structurer les lotissements est toujours envisagé mais sous une forme différente. Le principe reste conservé mais la réalisation est adaptée à la réalité.

Ce décalage permet à la commune de réaliser des véritables économies.

Ce décalage permet de créer un axe doux structurant.

Ce décalage permet d'éviter des nuisances et des conflits avec des résidents.

Ce décalage permet la réalisation rapide de cette voie structurante.

Ces justifications soutiennent le projet de décalage.

2-Le traitement de la frange AU3 en limite avec la zone A0

Le contexte

Le problème rencontré est la délimitation de la zone AU3 qui s'appuie sur le cadastre et non sur une limite franche et rectiligne. La bande de 10 mètres comme prévue au PLU impacte considérablement la faisabilité d'un quartier sur une partie importante. Les redans générés par le tracé configurent des formes impossibles à travailler hormis la création d'un espace vert important venant grossir la bande de 10 mètres. Cela obère de manière substantielle le développement économique de la zone AU3. Le positionnement n'est pas de supprimer ce traitement. Il est de le réduire dans la partie constructible, en le ramenant à 3 mètres et de le travailler dans la zone agricole sur une épaisseur sensible à la dent de château fort générée par le tracé du cadastre. Il s'agit de poser des plantations. Sur un plan pragmatique, le fermier ne pourra venir travailler les vignes situées entre la dent de château fort. Cet espace deviendra dès lors un délaissé inexploitable et inexploité. Il convient de solutionner cette problématique.

Les propositions

La bande de 10 mètres obère considérablement l'économie générale du projet. Soit elle est conservée. Soit elle est amendée.

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe le principe de limite d'urbanisation à affirmer. Il ne rentre pas dans le détail de la façon dont cela doit être traité. Il ne parle pas non plus de traitement de frange à sanctuariser. Il reste sur le principe d'affirmation de la limite d'urbanisation. Cela doit être compris comme aucune urbanisation de l'autre côté de cette limite.

La prescription est fixée au règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Celle-ci peut donc être adaptée dès lors que le principe de limite franche est maintenu. Or, il n'est pas question dans cette modification de franchir la limite pour urbaniser la zone agricole.

Or dans le découpage parcellaire confondant la limite de la zone, le redan occasionné perturbe l'accès à la vigne. L'exploitant ne va pas utiliser ces espaces. Ces délaissés peuvent être valorisés.

L'affirmation de la limite d'urbanisation n'est pas forcément synonyme de traitement paysager type espace public. Il peut s'agir d'une simple clôture doublée d'une haie végétale. Ici le PLU dispose d'une inconstructibilité sur une bande de 10 mètres et demandant un traitement paysager. Aucune mention n'est faite que ce traitement soit un espace public ou un espace collectif, il peut simplement s'agir d'un espace inconstructible sur chaque lot.

Proposition

La zone agricole n'est pas impactée.

L'idée est donc de réduire cette inconstructibilité à 5 mètres (de la limite de la zone AU3) en formalisant une bande verte plantée permettant de soutenir et valoriser le principe de fin d'urbanisation (limite d'urbanisation à affirmer). Cette bande sera une suite de jardins (fonds de lots) privés plantés. Cela reste cohérent avec le principe de limite d'urbanisation à affirmer porté par le PADD.

3-Les logements locatifs sociaux à l'intérieur de la zone AU3

Positionnement du problème

Le PADD du PLU dispose que chaque secteur nouveau (dit à urbaniser) devra comprendre du logement aidé. Cette thématique est reprise dans le règlement où les zones AU1 & AU2 font l'objet d'une obligation de production et pour AU1 assez soutenue car 24 logements en PLAI ont été livrés.

La zone AU3 se voulant un peu plus résidentielle en était dépourvue.

Réponse apportée

La zone AU3 va comprendre 10 % de logements locatifs sociaux pour chaque secteur AU3a et AU3b. Cela permettra aussi de les ventiler à l'ensemble de l'opération. Pour une meilleure ventilation, leur localisation sur AU3a sera prévue en limite est. L'idée est d'éviter de les regrouper avec AU3b.

4-Les reprises des dispositions du règlement

Les coquilles du règlement seront reprises, en revanche, nous conservons la forme issue de la loi dite Grenelle 2 du 13 juillet 2010.