



Département de l'Hérault | Déclaration d'Utilité Publique – Commune de Maraussan

Réunion des Personnes Publiques Associées | 27 octobre 2023



Sommaire

- 1 Contexte objectifs et enjeux de la Mise en Compatibilité

- 2 La procédure de Mise en compatibilité (MeC)

- 3 Principales modifications du PLU en vigueur

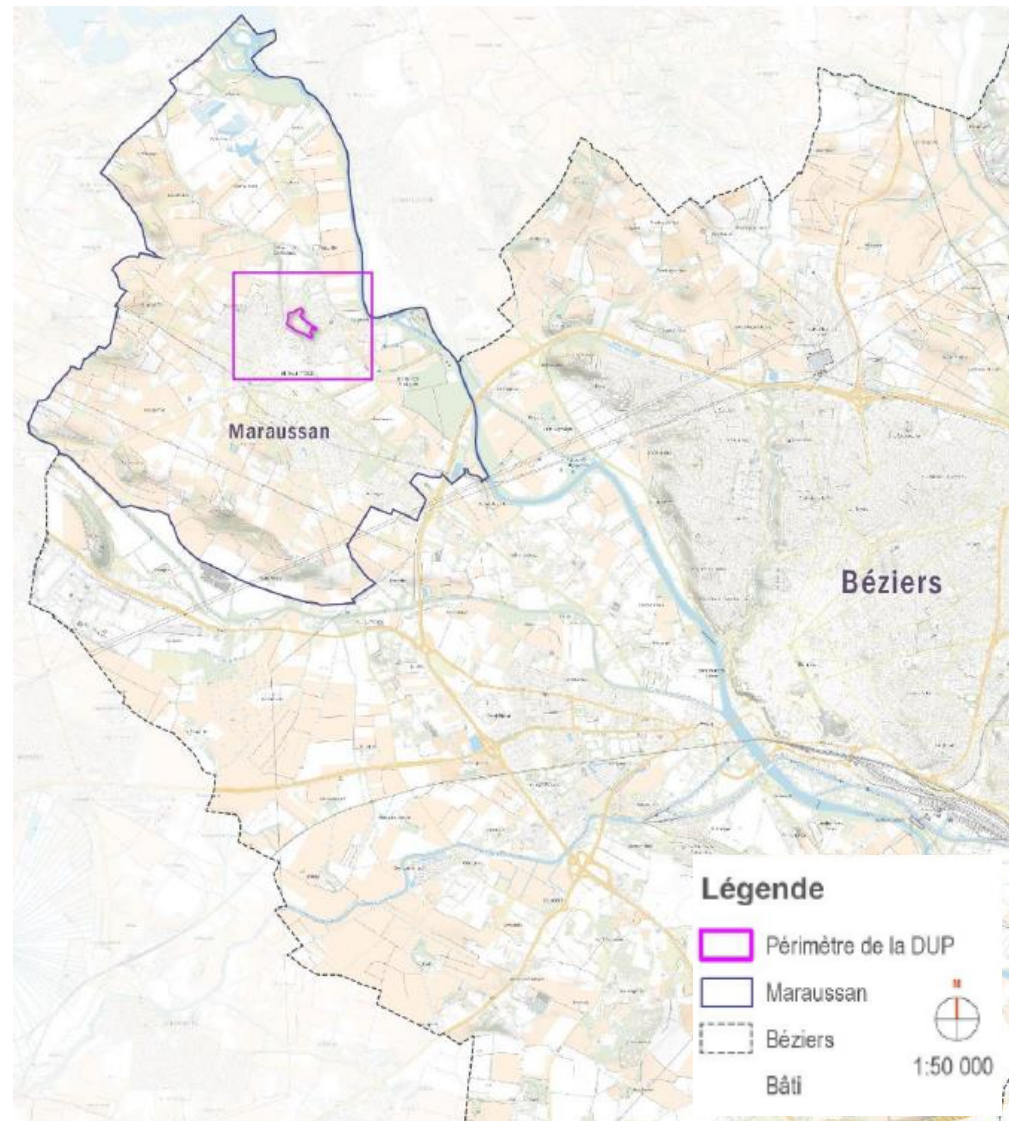
- 4 Incidences de la MeC sur l'environnement

- 5 Premiers questionnements – éléments de réponse

1 Contexte, objectifs et enjeux de la mission



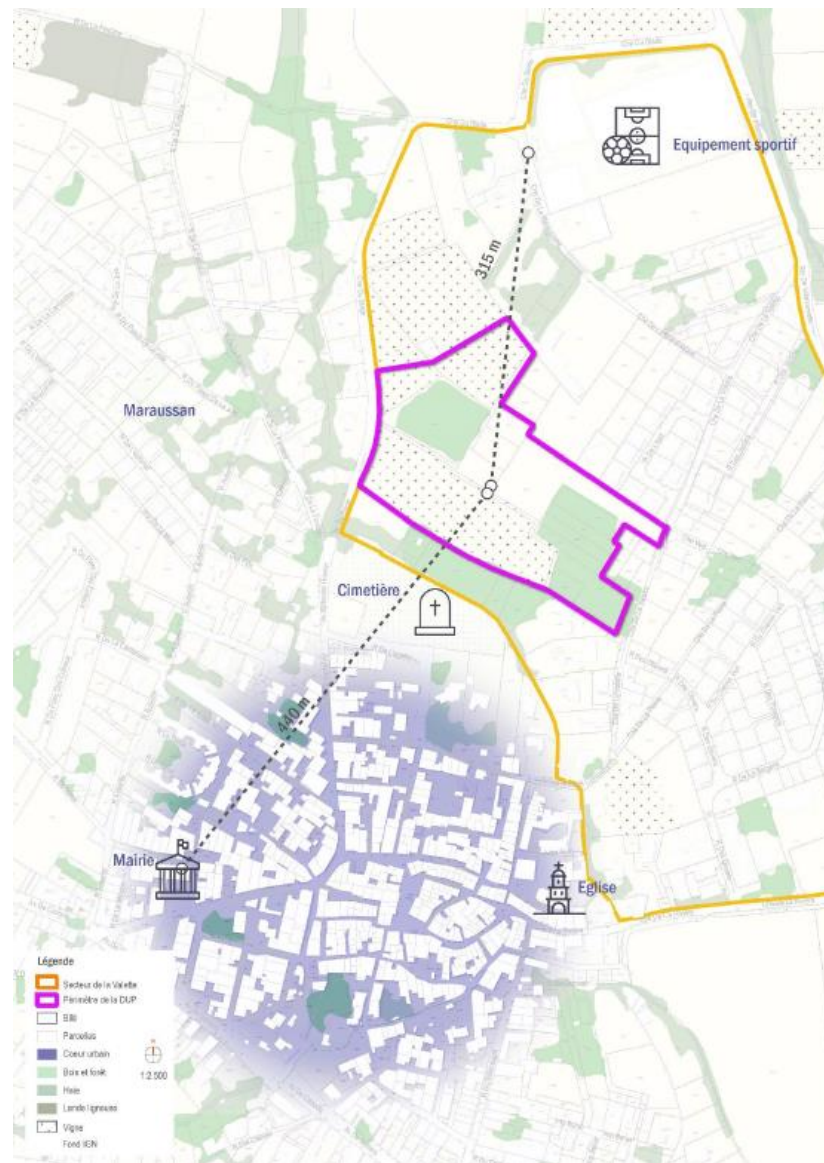
- Les études menées par le CD34 pour l'implantation d'un collège à l'ouest de la commune de Béziers ont conduit à retenir la commune de Maraussan, comme commune accueillant du futur collège
- L'objectif d'implantation d'un nouveau collège est de :
 - *Faire face au sureffectif ;*
 - *Garantir la mixité scolaire à l'ouest du territoire*



1 Contexte, objectifs et enjeux de la mission

- L'implantation d'un nouveau collège sur le secteur de *La Valette* est permise et facilitée par :

- ▶ *Un contexte administratif propice, le secteur est déjà zoné en zone AU* indiquant que les acteurs locaux considèrent le site comme une secteur stratégique ;*
- ▶ *Un site aux caractéristiques topographiques propices ;*
- ▶ *La présence d'équipements sportifs à proximité directe du site ;*
- ▶ *La proximité des réseaux de transports structurants permettant d'envisager un transport scolaire facilité et sécurisé*



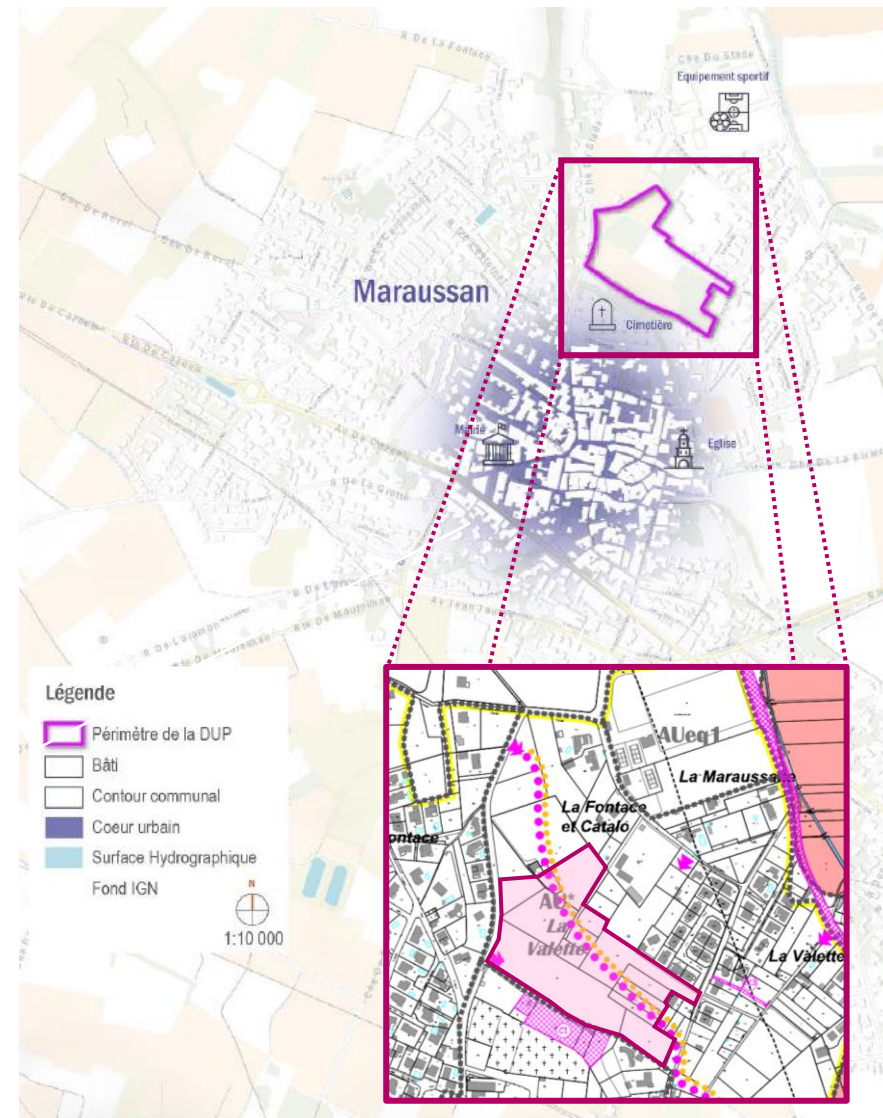
1 Contexte, objectifs et enjeux de la mission



- Le site retenu pour l'implantation du collège est le secteur de *La Valette* au nord du territoire communal entre le cœur de ville et les équipements sportifs ;
- Le CD34 n'est pas actuellement propriétaire des terrains supports de l'opération ;
- Le secteur zoné AU* dispose d'une OAP au PLU et d'un règlement qui ne permet pas la réalisation de cet équipement ;



Il convient donc de procéder à une procédure de DUP valant **Mise en Compatibilité du PLU** afin de rendre le projet possible



2 La procédure de Mise en Compatibilité (MeC)

➔ La MeC s'inscrit dans le Cadre d'une DUP Projet (R122-2 CE)

Dossier de DUP valant MeC

DUP

- Délibération
- Notice explicative du projet
- Plan de situation, plan périmétral, plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses

MeC

- Notice de présentation (faisant office d'annexe au RP)
- Avis de l'AE suite au Cas par Cas (EE le cas échéant)
- Propositions de modification avant/après du document d'urbanisme
- PV de la réunion d'examen conjoint

Dossier d'enquête parcellaire

- Délibération de demande d'ouverture de l'enquête
- Plan de situation et plan parcellaire
- Etat parcellaire / Liste des propriétaires

OBJET DE LA PRÉSENTE RÉUNION

L153-54 CU

Le projet étant soumis à EI

- EI + Résumé non technique
- Bilan des procédures de concertation

3 Principales modifications du PLU en vigueur



La MeC permet une adaptation du document d'urbanisme afin que celui-ci rende compatible le projet de nouveau quartier sur le secteur La Valette

PLU de la commune de MARAUSSAN (approuvé le 3 décembre 2013) **- En cours de révision**

Règlement graphique - Zonage

Pas de modification

Règlement écrit - Règlement

- Création de dérogation pour les équipements publics
- Adaptation des règles constructives
- MAJ des règles relatives aux emprises et espaces perméables

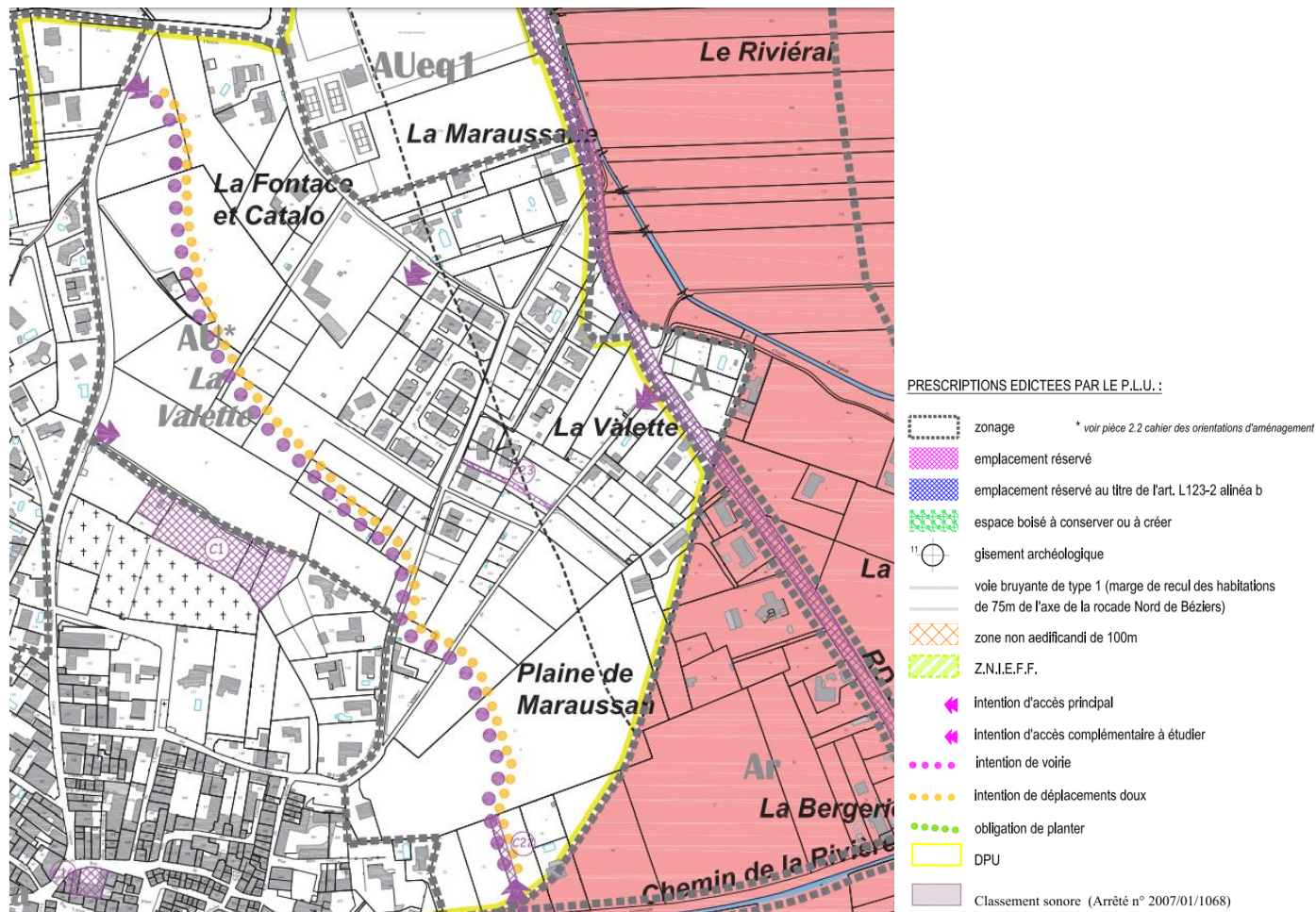
OAP

Ajustement de l'OAP pour une mise à jour notamment :

- du périmètre
- des cheminements
- du programme
- des enjeux environnementaux

3 Principales modifications du PLU en vigueur

Règlement graphique – Zonage // PAS DE MODIFICATIONS



3 Principales modifications du PLU en vigueur



Règlement écrit // MODIFICATIONS NECESSAIRES

Article 1 – Occupations utilisations du sol interdites

- Pas de modification

Article 2 – Occupations utilisations du sol admises sous conditions

- Ajout des « constructions d'intérêt collectif et de service public de type établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »
>> Pour permettre la réalisation de l'équipement

Article 3 – Accès et voirie

- Pas de modification

Article 4 – Desserte par les réseaux

- Pas de modification

Article 5 – Caractéristiques des terrains

- Pas de modification

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Cas général** : Pas de modification de la règle générale valable sur l'ensemble de la zone pour permettre à la révision du PLU d'ajuster les règles sur ce futur secteur de logements
- **Pour les équipements** : ajout d'une dérogation d'implantation à l'alignement ou en recul

3 Principales modifications du PLU en vigueur



Règlement écrit

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pas de modification de la règle générale
- Pour les équipements : ajout d'une dérogation d'implantation >> Non réglementé pour les équipements publics

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Pas de modification de la règle générale
- Pour les équipements : ajout d'une dérogation d'implantation >> Non réglementé pour les équipements publics

Article 9 – Emprise au sol

- Pas de modification de la règle générale

Article 10 – Hauteur des constructions

- Cas général : Pas de modification
- Maintien de la règle prévoyant une hauteur réduite 6,50m à l'égout en contrebas immédiat de l'église
- Pour les équipements : **13m au faîtage**

Article 11 – Aspect extérieur

- Cas général : Suppression des mentions relatives aux matériaux (interdit)
- Clôtures : Cas général > inchangé **(1,80 max)** Equipements > passage à **2,5m** (nécessité pour des questions de sécurité)
- Ajout d'un cas particulier pour les équipements : Une recherche de végétalisation des murs de façade et toiture encouragée mais pas obligatoire

3 Principales modifications du PLU en vigueur



Règlement écrit

Article 12 – Stationnement

- Suppression des quotas prévu pour les « autres constructions » que pour les logements
- Pour les équipements : ajout d'une dérogation >> Non réglementé
- Pour les équipements : ajout de la notion de nécessité de création d'un parc de stationnement 2 roues

Article 13 – Espaces boisés, espaces libres et plantations

- Pour les équipements : ajout d'une dérogation >> Non réglementé
- Cas particulier des aires de stationnement : « Les aires de stationnement devront être végétalisées »

Article 14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

- COS supprimé

3 Principales modifications du PLU en vigueur

OAP // MODIFICATIONS PREVUES

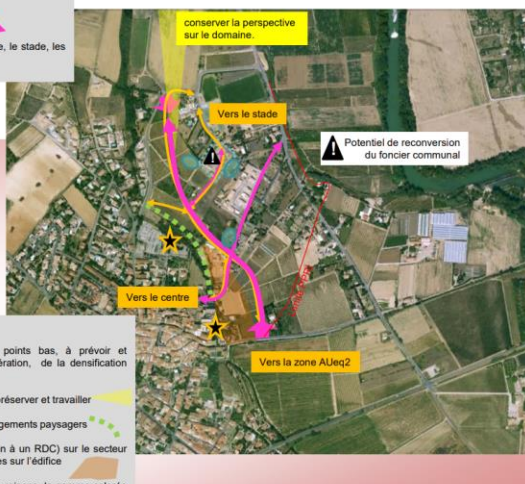
ACCESSIBILITE ET MAILLAGE

- 1 Branchement au niveau de la rue du Stade et le chemin de la Rivière
- 2 Création d'un axe majeur transversal
- 3 Cheminements doux pour rejoindre le centre ville, le stade, les réserves AUEq2

Les orientations d'aménagement et de programmation

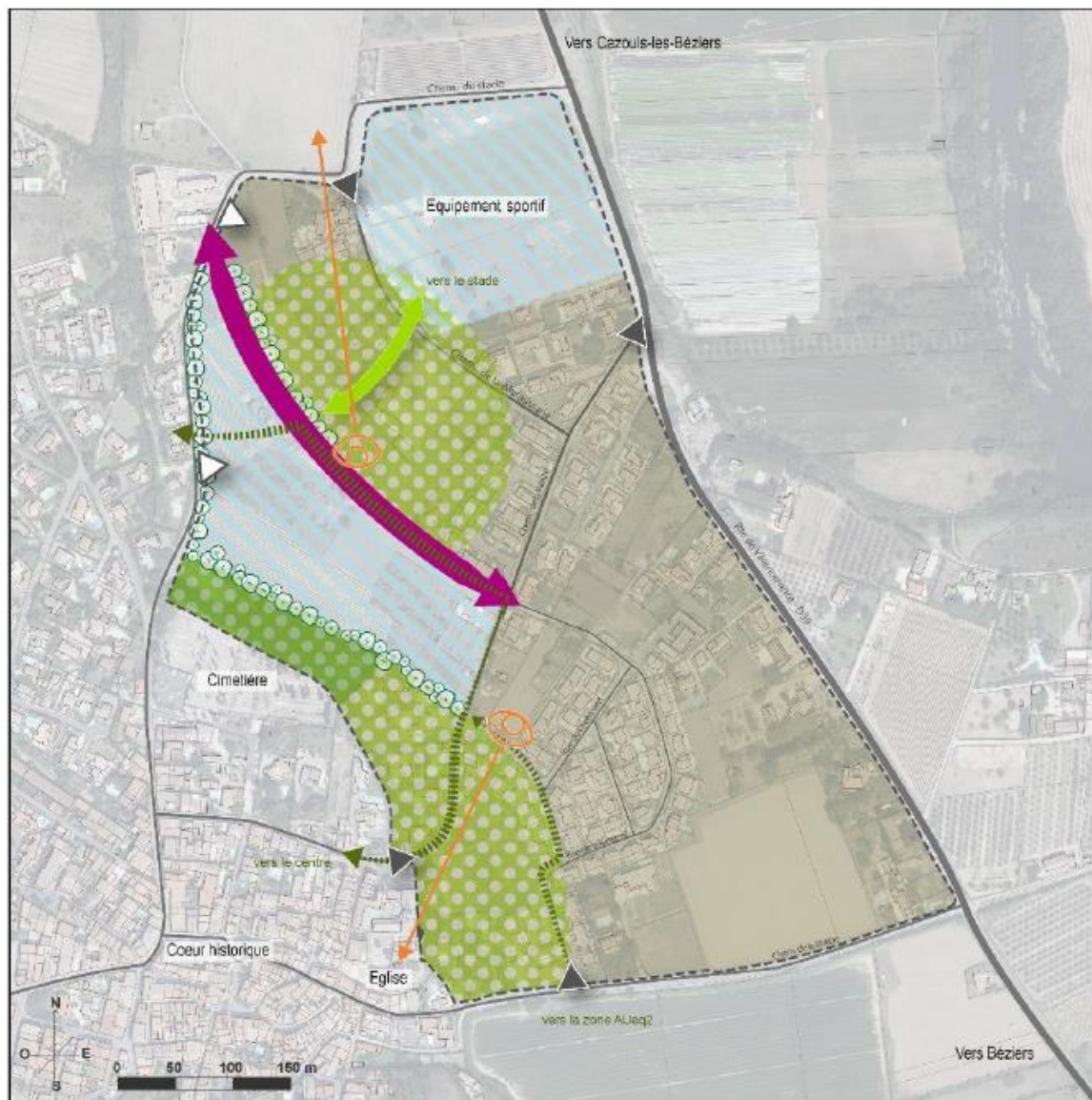
INTEGRATION PAYSAGERE ET HYDRAULIQUE

- 1 Trois secteurs préférentiels de rétention en points bas, à prévoir et dimensionner en fonction du phasage de l'opération, de la densification bâtie et du schéma de voirie
- 2 Cône de vues sur le Domaine de Carmedoule à préserver et travailler
- 3 Étoffer l'assise verte du cimetière par des aménagements paysagers
- 4 Restreindre les hauteurs des bâtiments (limitation à un RDC) sur le secteur en contre-bas de l'église afin de préserver les vues sur l'édifice
- 5 Limiter, sur le même secteur et pour les mêmes raisons, la gamme colorée des bâtis
- 6 Ratio de logements sociaux de 30% minimum sur l'ensemble du quartier



3 Principales modifications du PLU en vigueur

OAP // MODIFICATIONS PREVUES



ACCESIBILITE ET MAILLAGE

- Branchement au niveau de la rue du Stade et le chemin de la Rivière
- Création d'un axe majeur transversal
- Cheminement doux pour rejoindre le centre ville, le stade, les réserves AUEq2
- Connexion entre les équipements futurs et existants - Création d'un mail piétonnier

INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET HYDRAULIQUE

- Cône de vues sur le Domaine de Cammedoule, sur l'église et sur les espaces agricoles à préserver et travailler
- Étoffer l'assise verte du cimetière par des aménagements paysagers
- Restreindre les hauteurs des bâtiments (limitation à un RDC) sur le secteur en contre-bas de l'église afin de préserver les vues sur l'édifice et limiter, sur le même secteur et pour les mêmes raisons, la gamme colorée des bâtis
- Dominante résidentielle avec un ratio de logements sociaux de 30% minimum sur l'ensemble du quartier
- Dominante équipement public en prenant en compte l'intégration paysagère et la topographie du site
- Maintenir les franges végétales et traiter qualitativement les interfaces urbaines et naturelles (équipements publics et vignes, habitat et cimetière)

3 Principales modifications du PLU en vigueur



OAP // MODIFICATIONS PREVUES

Modifications de l'OAP relatives à l'accessibilité et au maillage

- Les accès aux secteurs sont modifiés ou créés :
 - **Modifiés**, pour prendre en compte les aménagements réalisés ou en cours de réalisation (branchement au niveau du chemin de la rivière, du chemin de la plaine ou du chemin de la Valette) ;
 - **Créés**, pour permettre l'accès à la future opération
- L'axe transversal est-ouest est maintenu au nord de l'emprise du projet
- Maintien du maillage de liaisons douces qui sont :
 - **Déplacés** au nord de l'emprise du projet ;
 - **Déployés** pour faciliter les mobilités douces pour les habitants de la commune et les nouveaux scolaires ;
 - **Renforcés** pour faciliter et sécurisés les liens entre les divers équipements (collège, plateau sportif)

3 Principales modifications du PLU en vigueur



OAP // MODIFICATIONS PREVUES

Modifications de l'OAP relatives à l'intégration paysagère et hydraulique

- Les bassins de rétentions présents dans l'OAP de 2013 sont retirés de l'OAP. Leur géométrie et caractéristiques techniques seront affinées et dimensionnées lors de chaque opération.
- Les cônes de vues en direction de l'église au sud et du domaine de Camerdoule au Nord sont réaffirmés.
- La dimension paysagère du site est renforcée et préservée par rapport à l'OAP de 2013 :
 - Assise verte du cimetière renforcée ;
 - Demande de maintien des franges boisées au sud et à l'ouest du site de l'OAP

4 Incidences de la MeC sur l'environnement



Dans le règlement

- **Les besoins en eaux** : Les équipements d'eau potable et d'assainissement sont présents et de capacité suffisante
- **Gestion des risques** : L'étude de dimensionnement des aléas feu de forêt devra être respectée lors des aménagements futurs.
En outre, le maintien des franges végétales à l'ouest et au sud permet une meilleure infiltration des eaux de pluies sur le secteur

>> Les conséquences environnementales sont réduites, les modifications du RE auront des incidences négatives faibles sur la biodiversité et la gestion des eaux de pluies

- **Les enjeux paysagers sont pris en compte et préservés par :**
 - La protection de l'interface entre le site et la voirie au sud;
 - La préservation de l'assise verte du cimetière ;
 - La restriction des hauteurs pour préserver les vues.

>> Les modifications du RE auront des incidences négatives limitées sur le paysage. Les bâtiments autorisés seront plus visibles dans le paysage. Le traitement qualitatif des aspects extérieurs des bâtiments publics attendu permettra de contrebalancer les incidences probables.

>> Les règles de constructibilités sont mises à jour pour permettre un aménagement vertueux favorisant l'usage d'ENR et le maintien des spécificités existantes du site. La MeC aura donc ainsi des incidences globalement positives

4 Incidences de la MeC sur l'environnement

Dans l'OAP

- Dans l'OAP des mesures d'Evitement et de Réduction ont été mises en œuvre afin de limiter l'impact de la MeC sur l'environnement, et notamment :
 - La prise en compte de l'intégration topographique du projet ;
 - La prise en compte de l'intégration paysagère du projet spécifiquement sur les zones à dominante d'équipement public (maintien des franges végétales, hauteurs, maintien des ensembles boisés) ;
 - La création de nouveaux cheminements doux afin de limiter les nuisances sonores et olfactives et permettre un usage apaisé de la ville

>> L'OAP modifiée conserve le même périmètre. Seules des modifications d'accès, d'emplacements des cheminements et le renforcement des prescriptions paysagères sont apportés sans présenter de risques supplémentaires sur les thématiques de l'environnement.

>> La MeC n'aura donc pas d'incidences notables sur l'environnement

EN CONCLUSION

>> Après application des mesures, l'urbanisation projetée sur le site de La Valette (permission de constructions à vocation d'équipement remplaçant la vocation d'habitat sur une partie de la zone) ne sera pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement et le paysage, et ne saurait soumettre les personnes et les biens à de nouveaux risques.

>> Par le soin apporté à l'intégration paysagère du site et la volonté de requalifier ce secteur, la modification de l'OAP et du règlement sur ce secteur déjà ouvert à l'urbanisation aura une incidence négative faible.



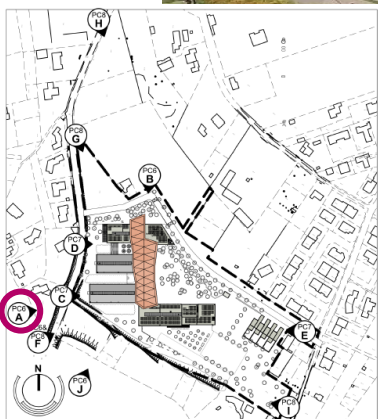
Risques - *Incendie*

- **Autorisation de défrichement** : Cette question sera gérée à l'échelle des autorisations relatives au projet

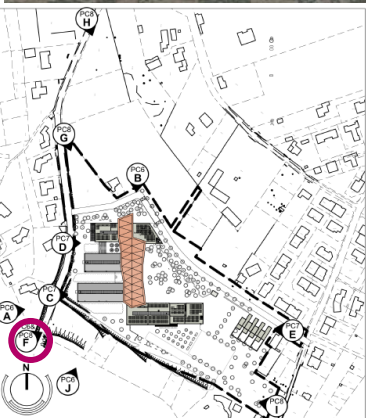
Urbanisme

- **Modification du ratio de logements sur le site de *La Valette*** : La révision du PLU de Maraussan étant en cours, un travail sera mené par la commune sur la définition de ses capacités d'accueil en logements au sein du tissu et permettra de redéfinir le volume de logement à accueillir au sein des secteurs d'extension, dont celui de *La Valette*
- **Intégration paysagère** : Le projet de MeC du PLU de la commune de Maraussan prévoit des dispositions dans le Règlement Ecrit et dans l'OAP afin d'assurer la bonne intégration des projets dans le contexte paysager :
 - Hauteurs diminuées au droit de l'église et en direction du domaine de Camerdoule ;
 - Préservation des franges boisées permettant de servir de masques visuels ;
 - Assise du cimetière préservée ;
 - Prise en compte de la déclivité du terrain afin d'insérer le bâti au niveau du point bas.

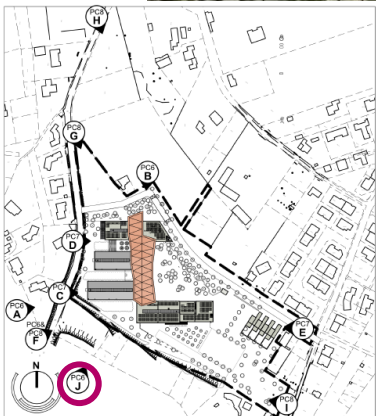
5 Premiers questionnements – éléments de réponse



5 Premiers questionnements – éléments de réponse



5 Premiers questionnements – éléments de réponse



5 Premiers questionnements – éléments de réponse



Biodiversité

- **Evaluation Environnementale de la MeC** : Suite à consultation de la MRAE via une procédure de Cas par Cas, une EE a été demandée et réalisée (annexe du dossier de MeC). Celle-ci est encore en cours d’instruction par les services de la MRAE.
- **Dossier de dérogation Espèces Protégées** : L’instruction par la DREAL se fera au stade de l’instruction du projet

Eau

- **Le projet prévoit un rejet de ses eaux dans le réseau communal**

Mobilités et infrastructures routières

- **Implantation des arrêts** : Ils se situeront le long de la voie d’accès au collège
- **Aménagements piétons** : Les aménagements piétonniers dans le périmètre de l’opération seront précisés dans le PC – relatif au projet

Foncier agricole

- Cette question de l’EPA est relative au projet. Celui-ci n’étant pas soumis à étude d’impact, il n’est pas soumis non plus à EPA





Agence Montpellier

Les Belvédères - Bâtiment B
128 avenue de Fès
34080 MONTPELLIER
Tél. + 33 4 99 61 12 85
montpellier@ateliersup-plus.fr