



Conseil Départemental de  
l'Hérault  
Commune de Maraussan

## DUP valant Mise en Compatibilité du PLU

22 décembre 2023

**Mémoire réponse – avis  
MRAE émis le 06 décembre  
2023**

## Information sur le document

Nom de fichier	Memoire_reponse_MRAE__Maraussan_CD34.docx	
Maître d'ouvrage : Conseil départemental de l'Hérault (34)	<b>Hélène AVRIL</b> <i>Chargée d'opération – DCSPI</i> <i>DGA AT - Pôle Patrimoine et Habitat</i>	04 67 67 67 17 havril@herault.fr
	<b>Olivier PIACENTINI</b> <i>Directeur - DCSPI</i> <i>DGA AT - Pôle Patrimoine et Habitat</i>	04 67 67 76 11 06 48 72 64 23 <a href="mailto:opiacentini@herault.fr">opiacentini@herault.fr</a>
Assistance à maîtrise d'ouvrage : Territoire 34	<b>Julie TARAVEL</b> <i>Responsable de projet</i>	07 86 78 22 41 <a href="mailto:j.taravel@territoire34.fr">j.taravel@territoire34.fr</a>
SCE Ateliers up+	<b>Sylvain FARGIER</b> <i>Urbaniste – Chef de projet</i>	04.99.61.12.85 <a href="mailto:sylvain.fargier@ateliersup-plus.fr">sylvain.fargier@ateliersup-plus.fr</a>
Biotope	<b>Manon SÉGURET</b> <i>Environnementaliste – Cheffe de projet</i>	07 64 84 20 87 <a href="mailto:mseguret@biotope.fr">mseguret@biotope.fr</a>

## Sommaire

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Introduction   | 4 |
| 2 | Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE   | 5 |
| 3 | Annexes - Zoom sur les secteurs du PLU susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation (pré-diagnostic de 2018) mais non ouverts à l'urbanisation. |   |

# 1 Introduction

La commune de Maraussan est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 03 décembre 2013, et ayant fait l'objet de plusieurs modifications (2014, 2016, 2020).

Pour répondre à un **besoin en matière d'équipement scolaire de type collège à l'Ouest de la ville de Béziers** (sureffectif prévisionnel et garantir une mixité scolaire), le Département de l'Hérault (CD 34) a décidé de porter un projet de construction d'un nouvel équipement. Depuis 2020, le CD 34 a mené des études pour identifier les futurs disfonctionnements et les aménagements qui seraient nécessaires pour mener à bien l'implantation de ce nouvel équipement sur l'ouest de Béziers. De ces études, **le secteur de Maraussan** est apparu comme répondant au plus grand nombre d'enjeux mis en lumière par les études successives.

L'implantation du collège s'inscrit dans un programme d'aménagement global sur le quartier de « la Valette » en continuité du tissu urbain existant. **Ce secteur est déjà inscrit comme étant une zone A URBANISER au document d'urbanisme en vigueur. Le périmètre de la zone AU\* n'est pas modifié et n'engendre pas d'augmentation de la consommation d'espace ou d'artificialisation supplémentaire au titre de la modification du plan, objet de l'Evaluation Environnementale.**

Le projet d'aménagement global n'étant pas réalisable au regard du document d'urbanisme en vigueur, une **Mise en Compatibilité (MEC) du PLU** a été engagée pour permettre la réalisation du collège et entériner les enjeux environnementaux, urbains et paysagers mis en lumière dans le cadre de l'EE. Evaluation environnementale prescrite par la MRAE suite à une demande d'examen au cas par cas.

Compte tenu de la nature des évolutions du document d'urbanisme et de l'absence de maîtrise foncière d'une partie du secteur, une procédure de **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** est également requise : le recours à l'expropriation peut être nécessaire conformément aux dispositions de l'article L.1 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Le présent dossier de déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLU (DUP-MEC du PLU) entraîne des modifications des seuls :

- Règlement écrit,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Valette.

## Nota :

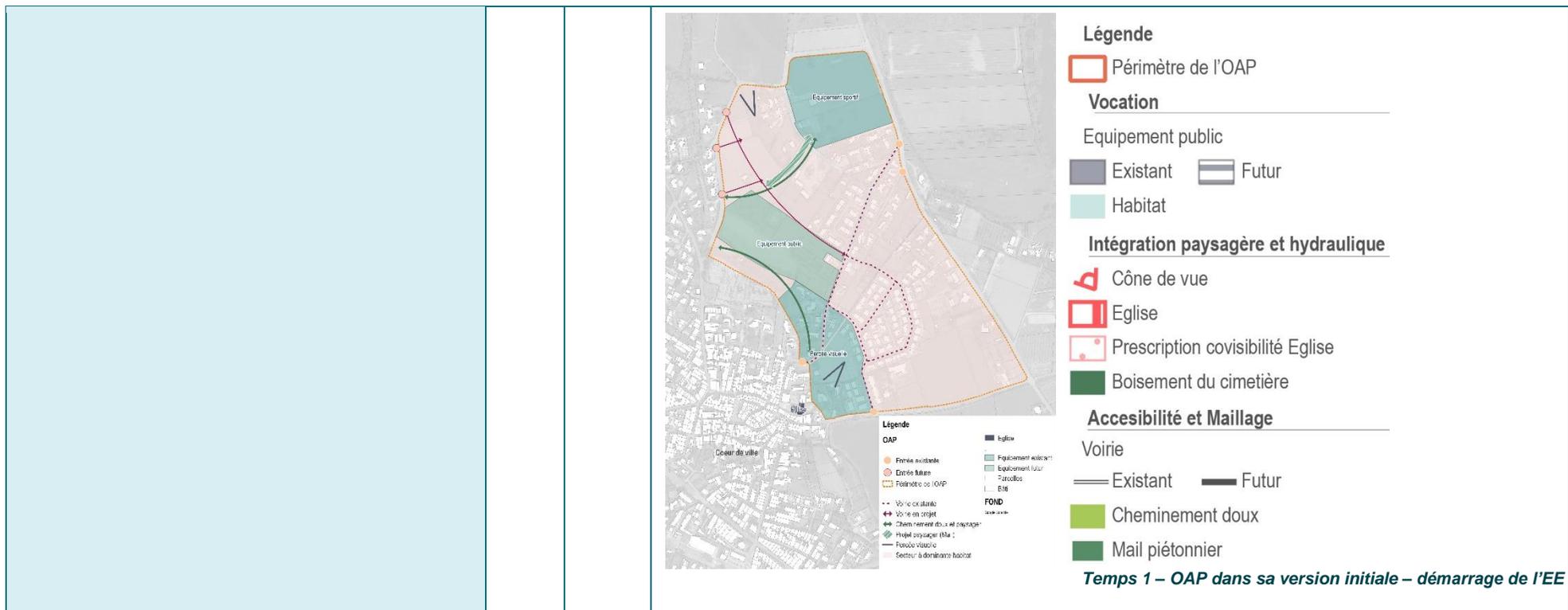
*Par courrier reçu le 06 septembre 2023, l'autorité environnementale a été saisie par le préfet de l'Hérault pour avis sur la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Maraussan (Hérault) afin de permettre la création d'un collège.*

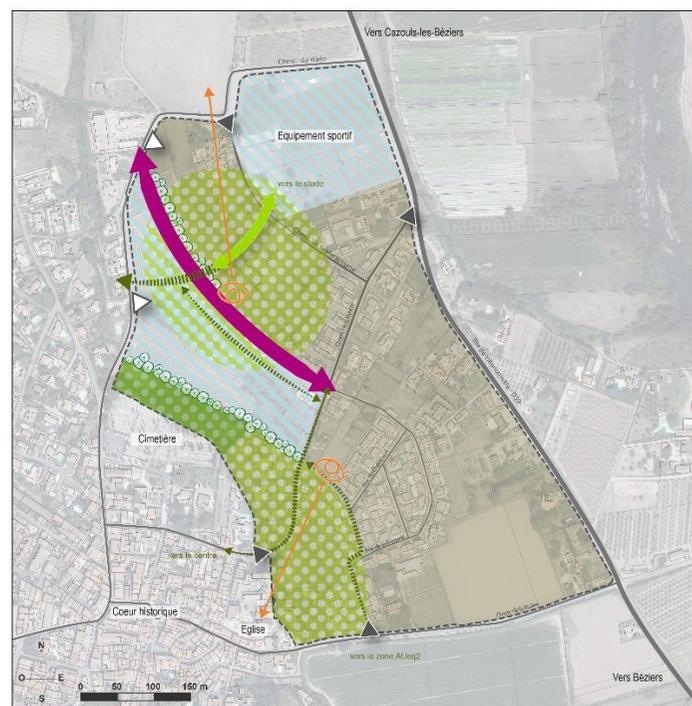
*L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.*

*L'avis de la MRAE attendu pour le 05 décembre 2023, fut transmis le vendredi 08 décembre 2023 à 17h58 en préfecture, soit deux jours francs après la date théorique maximale de réception et matérialisé par un document daté du 06/12/2023.*

## 2 Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

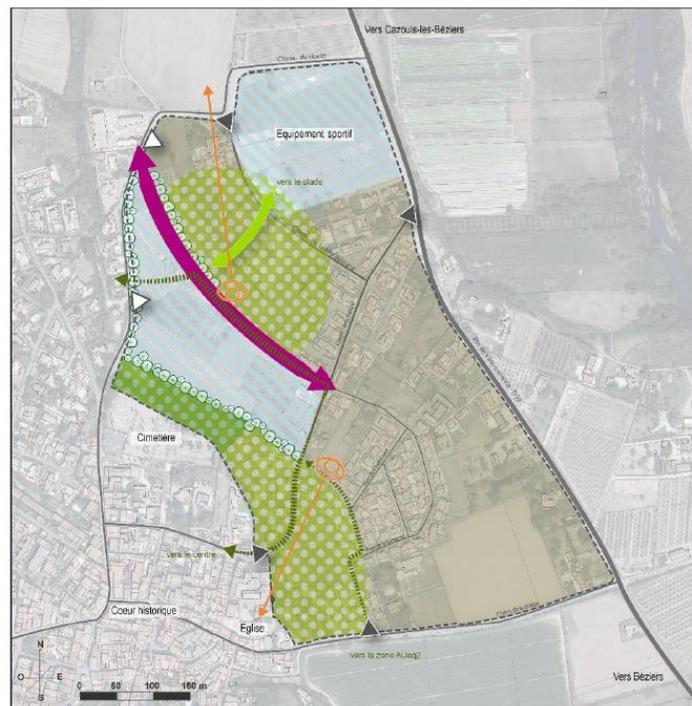
Contenu de l'avis		Réponse	
Recommandations	Page	N° de réponse	Eléments de réponse / commentaires / Compléments
<b>2 – Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale</b>			
<p>Par ailleurs, la justification de la localisation du projet par l'analyse de « solutions de substitution raisonnables » à l'aune d'enjeux environnementaux n'est pas effectuée, alors que le site abrite des espèces protégées (cf paragraphe 3.2).</p> <p>Il est seulement indiqué que deux autres sites, sur deux autres communes de l'ouest biterrois (non identifiées), ont été évalués et ce sur la base de critères sociaux, démographiques et urbains.</p> <p>Il résulte de ce qui précède que l'évaluation environnementale proposée est à compléter sur un plan formel afin de satisfaire aux exigences de l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>La MRAE recommande d'améliorer la qualité de l'évaluation environnementale en justifiant le choix du site sur la commune de Maraussan par la présentation de solutions de substitution raisonnables à l'aune d'enjeux environnementaux, notamment au regard de la présence d'espèces protégées, et de présenter un scénario au « fil de l'eau »</b></p> <p>Enfin, au sein du site de Maraussan, aucune variante locale du projet n'a été proposée. Il aurait été pertinent d'avoir des variantes d'organisation spatiales et techniques des différents bâtiments et des équipements prenant en compte les sensibilités environnementales</p>	2/10 & 3/10	1	<p>En préambule il est nécessaire de rappeler que la procédure de DUP valant Mise en Compatibilité du PLU de Maraussan, porte sur l'ajustement du règlement pour <b>une zone déjà ouverte à l'urbanisation</b> au PLU en vigueur. <b>La procédure ne modifie ni la consommation d'espace ni la possibilité d'artificialisation du secteur de la Valette.</b></p> <p>Comme le rappelle le dossier de Mise en Compatibilité, les scénarios d'implantation ont été réalisés sur la base de plusieurs entrants, sociaux, démographiques, programmatiques et urbains. <b>En outre, la dimension environnementale a été prise en compte dans le sens où les sites étudiés étaient des secteurs déjà fléchés dans les documents d'urbanismes communaux comme urbanisables ou à urbaniser.</b> Ce choix permettait d'engager une réflexion sur des secteurs ayant déjà fait l'objet d'analyses environnementales dans le cadre de leur élaboration ou révision.</p> <p>Toutefois, conscient des enjeux et conformément à la législation en vigueur, l'Evaluation Environnementale a été réalisée afin d'évaluer l'impact des modifications du PLU par rapport au PLU avant la mise en œuvre de la procédure. <b>Dans ce cadre et dans une logique d'amélioration de la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers, urbanistiques, plusieurs versions de l'OAP notamment ont été produites afin de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les parties du PLU à mettre en compatibilité.</b></p> <p>Les principales évolutions et renforcement ont porté sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout de cônes de visibilité supplémentaires ;</li> <li>- Ajout de la notion de masses boisées à préserver ;</li> <li>- Ajout de la notion de traitement paysager des espaces à urbaniser ;</li> <li>- Ajout de la notion de préservation de l'assise végétale du cimetière ;</li> <li>- Ajout de la notion de hauteur diminuée à proximité des éléments marqueurs du paysage.</li> </ul>





- 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 Carmedoule, sur l'église et sur les espaces agricoles à préserver et travailler
  - 🌿 Étouffer 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)

Temps 2 – OAP intermédiaire – en cours d'EE



- 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 AUEc2
  - ➔ Connexion entre les équipements futurs et existants - Création d'un mail piétonnier
- INTEGRATION PAYSAGERE ET HYDRAULIQUE**
- 🔍 Cône de vues sur le Domaine de Carmedoule, sur l'église et sur les espaces agricoles à préserver et travailler
  - 🌳 Etifier 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)

Temps 3 – OAP finale – à l'issue de l'EE

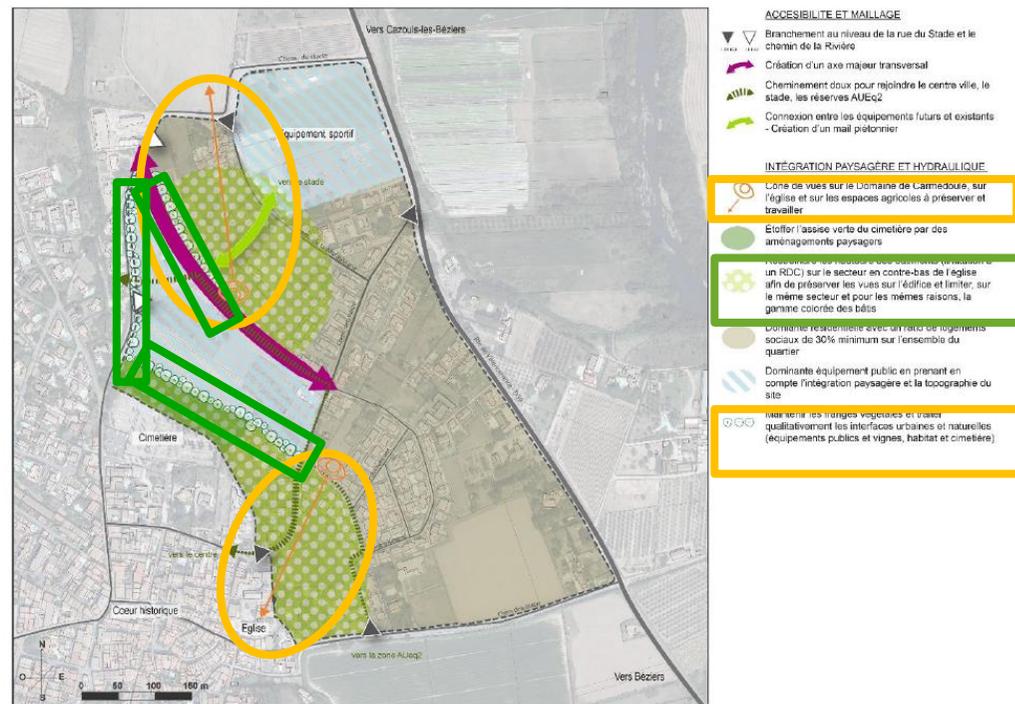
3.1 – Consommation d’espaces et artificialisation des sols			
<p>L'objet de la mise en compatibilité n'a pas pour but de créer une nouvelle zone à urbaniser. Le périmètre de la DUP est de 3,5 ha au sein d'une zone déjà ouverte à l'urbanisation à vocation résidentielle. Le projet de collège présente une certaine compacité vu qu'il présente une emprise au sol d'environ 2,6 ha.</p> <p>Le site envisagé pour le projet de collège est actuellement occupé par des vignes, et constitue une dent creuse au sein d'un tissu urbain. Des lotissements encerclent presque entièrement ce secteur, limitant l'intérêt agricole du site. De plus, il est précisé que le site du projet n'a pas été inclus dans la « zone agricole à potentiel de reconversion » identifié au SCoT au nord de Maraussan et de l'aire d'étude.</p> <p>Il est enfin indiqué que le projet viendra connecter d'une part le tissu pavillonnaire au nord-est de la route de la Bergerie et d'autre part le cimetière et le noyau villageois. Il mettra également en lien les équipements sportifs du chemin de la Maraussane.</p> <p>Au final, le projet de mise en compatibilité, du fait notamment qu'elle a pour objet d'urbaniser une dent creuse sur une superficie plutôt limitée, ne présente pas une incidence forte sur le plan de la consommation de l'espace.</p>	<p>P8/10</p>	<p>2</p>	<p>La procédure de Mise en Compatibilité (MeC) du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) n'a pas d'impact sur la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols. En effet, la procédure n'implique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni une augmentation de la surface de la zone AU* La Valette celle-ci étant de 3,5 ha avant et après la procédure de MeC</li> <li>- Ni une augmentation de l'artificialisation avant et après la procédure, le règlement écrit ou graphique ainsi que l'OAP n'étant pas modifier sur les articles relatifs à l'emprise au sol.</li> </ul> <p>De ce fait à ce titre, la procédure n'implique pas de modification entre la situation précédant la procédure et le PLU résultant de la procédure de MeC.</p>
3.2 – Habitats naturels, faune et flore			
<p>Les inventaires faune/flore montrent que les enjeux du site sont « faibles à modérés ». Cependant, plusieurs espèces protégées ont été identifiées sur le site. Ces milieux de friches et de fourrés arborés peuvent être favorables à plusieurs espèces (oiseaux, reptiles, chiroptères...) même s'ils se situent au sein d'un territoire urbanisé.</p> <p>De plus, le site est concerné par trois plans nationaux d'actions (PNA) (Lézard ocellé, Odonates et Chiroptères). En outre, deux espèces protégées ont été identifiées comme potentielles sur l'aire d'étude bien que leur présence reste peu probable au regard du contexte.</p> <p>Il est indiqué que la mise en compatibilité du PLU va induire une artificialisation de friches agricoles et de cultures qui présentent des enjeux écologiques (habitats favorables à</p>	<p>P8/10</p>	<p>3</p>	<p>Comme précisé p36 de l'Évaluation Environnementale (EE) de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant la Mise en Compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maraussan, une pré-évaluation des enjeux écologiques a été réalisée sur site en mars 2023, faisant ressortir des potentialités d'espèces à enjeux sur le site.</p> <p>Il est rappelé que le périmètre de la procédure de la mise en compatibilité du PLU s'applique sur une zone <i>déjà</i> ouverte à l'urbanisation au PLU en vigueur. La procédure de mise en compatibilité n'autorise pas de nouvelle artificialisation de friche ou cultures présentant des enjeux écologiques mais seulement une évolution de la typologie des bâtiments autorisés sur la zone (équipements publics pour la construction d'un collège notamment).</p> <p>En l'absence de la présente procédure, l'artificialisation de ces espaces est déjà autorisée, sans préconisation particulière quant à la prise en compte des enjeux écologiques (scénario au fil de l'eau). La démarche d'évaluation environnementale de la DUP-MEC a par ailleurs permis de renforcer la connaissance et la préservation d'éléments écologiques d'intérêt comme précisé dans l'EE et rappelé ci-dessous.</p> <p>Tout d'abord, concernant les 3 PNA présents sur la commune, il est rappelé dans le dossier d'EE que l'aire d'étude n'est globalement pas favorable à ces espèces :</p>

<p>l'accueil d'espèces faunistiques d'intérêt telles que des chauves-souris, des oiseaux, des mammifères et des reptiles).</p> <p>En réponse à ces enjeux, le dossier indique que la mise en compatibilité va permettre de préserver certains éléments d'intérêt écologique, non protégées dans le PLU en vigueur, notamment le talus emmuré et végétalisé à l'ouest (en bordure du chemin du stade) par le maintien des franges végétales au sein de l'OAP. La même protection s'applique à l'assise verte du cimetière. Selon le dossier, la préservation et le renforcement de ces éléments va contribuer à maintenir des conditions favorables pour la faune et préserver les continuités écologiques locales.</p> <p>Toutefois, il est précisé que des mesures complémentaires sont à prévoir au stade du projet afin de garantir la préservation et le développement de la biodiversité.</p> <p>La MRAe constate qu'au vu des enjeux espèces protégées, l'analyse produite est insuffisante. Les incidences de l'urbanisation sur les espèces protégées ne sont ni définies (destruction, gêne, nuisances sonores, lumineuses...) ni caractérisées (incidences directes et indirectes, permanentes et temporaires).</p> <p>Par ailleurs, la mise en compatibilité et le rapport sur les incidences environnementales doivent mettre en évidence la prise en compte de ces enjeux patrimoniaux (espèces, habitats d'espèces favorables...), et les traduire par un zonage et un règlement appropriés.</p> <p>Il est rappelé qu'en matière d'espèces protégées l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites (L. 411-1 et 2 du Code de l'environnement).</p> <p><b>La MRAe recommande de réaliser une évaluation des impacts sur les espèces protégées et mettre en place une séquence Éviter – Réduire volontariste afin de minimiser les impacts résiduels sur les espèces protégées et ainsi diminuer le besoin de compensation.</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- « L'aire d'étude rapprochée ne présente pas de milieux humides ou aquatiques, elle n'est traversée par aucun cours d'eau. [...] Aucun élément ne laisse présager une interaction entre l'aire d'étude rapprochée et les espèces du PNA en faveur des <b>Libellules 2020-2030</b>. » (p30 de l'EE).</li> <li>- « Le <b>Lézard ocellé</b> quant à lui n'est pas potentiel sur le site ». (p39 de l'EE)</li> <li>- « <b>Compte tenu des habitats de chasse disponibles aux environ, cette aire de chasse ne présente pas d'intérêt majeur pour les chiroptères. À noter que le seul bâtiment au centre de la zone d'étude n'a pu être prospecté. Il peut représenter un potentiel gîte bien que le bâtiment reste peu favorable (taille limité et matériaux de construction moins favorables).</b> » (p40 de l'EE).</li> </ul> <p>Ensuite, il est rappelé que l'analyse écologique simplifiée réalisée dans le cadre de la DUP-MEC a mis en avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'aucun habitat naturel présentant un enjeu de conservation n'a été identifié sur site ;</li> <li>- La présence d'espèces faunistiques protégées utilisant le site pour tout ou partie de leur cycle de vie ;</li> <li>- Que les milieux naturels n'ont par ailleurs pas été considérés comme optimaux pour les espèces ciblées.</li> </ul> <p>Il peut en outre être précisé qu'une large majorité des espèces identifiées sont des espèces fréquemment observées en milieux plus anthropiques (Mésange bleue, Fauvette à tête noire, Hirondelle de fenêtre...). Ces espèces trouveront refuge au sein même de la zone d'étude en phase travaux (jardins des habitations avoisinantes, franges végétales et murets conservés et protégés par la procédure...) mais pourront également recoloniser la zone après travaux en fonction de l'aménagement du site.</p> <p>Seules quelques espèces d'oiseaux ne retrouveront vraisemblablement pas d'habitat favorable à l'utilisation potentielle qu'elles en faisaient avant aménagement de la zone (Hypolaïs polyglotte, Alouette lulu et Oedicnème criard – potentiel). Il est toutefois rappelé que les milieux de la zone d'étude ne sont pas considérés comme optimaux pour ces espèces (dérangement déjà effectif par la présence d'habitations au sein de la zone notamment) et que des milieux plus favorables sont présents en bordure immédiate de la zone déjà ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Le retour de certaines espèces pourrait être contraint ou au contraire favorisé par les aménagements réalisés sur site (notamment la plantation de bois « mous » type peupliers pour le Pic épeichette, l'aménagement de pierriers pour les couleuvres ou l'installation de nichoirs pour l'Hirondelle de fenêtre). Une discussion a été amorcée pour travailler ce sujet avec les futures équipes enseignantes et les élèves.</p> <p>En outre, des mesures complémentaires ont été proposées page 101 de l'EE, à appliquer lors de la construction du collège (phase travaux) : mise en défens des zones sensibles évitées par le projet, suivi du chantier par un écologue et adaptation du calendrier des travaux. L'application de ces mesures doit permettre d'éviter l'atteinte aux individus ainsi que de réduire leur perturbation en période sensible de leur cycle de vie (les travaux de défavorabilisation de la zone doivent être réalisés hors période de reproduction ou de phase de vie ralentie) et ainsi pallier les incidences potentiellement notables sur la faune protégée.</p> <p>Enfin, la MEC n'a pas pour objet de modifier le zonage du PLU et une cohérence doit être conservée à l'échelle du document d'urbanisme : seuls le règlement écrit de la zone et l'OAP évoluent dans le projet de mise en compatibilité du PLU. C'est pourquoi, la prise en compte des enjeux écologiques a été reportée principalement au sein de l'OAP (outil spatial). Une prise en compte plus générale des enjeux écologiques dans les règlements écrits et graphiques à l'échelle de Maraussan pourra être travaillée par la commune dans la révision générale du PLU en cours.</p>
--	--	--

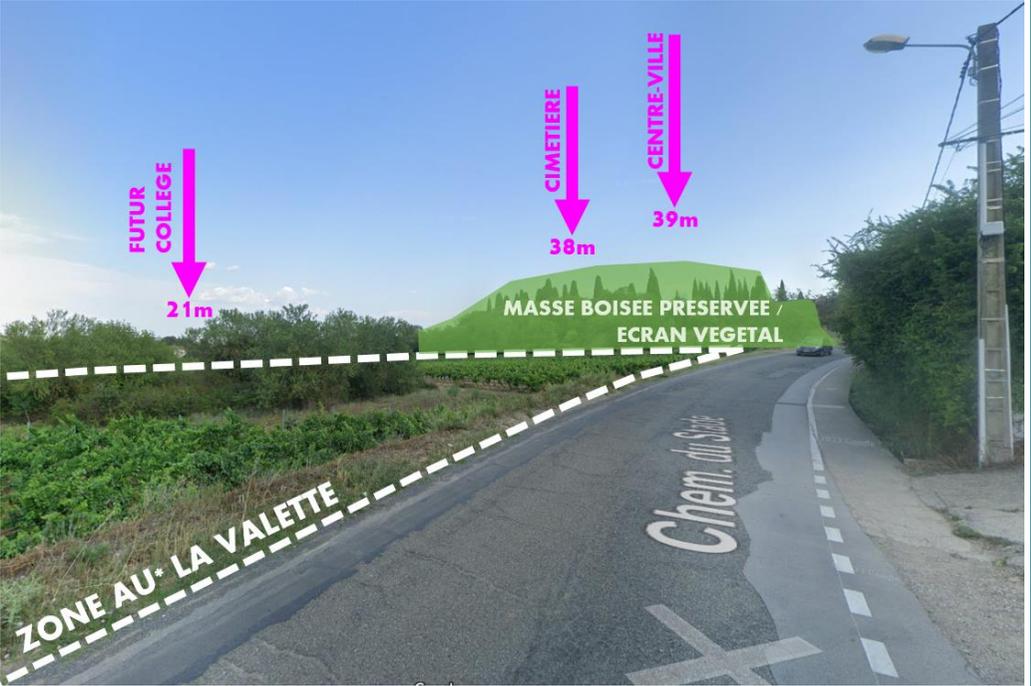
3.3 Paysages			
<p>L'urbanisation de la zone AU entraîne le remplacement de milieux principalement agricoles avec un caractère rural qualitatif (vignes, friches, cultures) par des milieux de type urbains et globalement artificialisés (espaces verts, aménagements hydrauliques, stationnements, bâtiments, infrastructures).</p> <p>De plus, par sa position, en frange d'urbanisation et en entrée de ville, le projet d'urbanisation doit optimiser son intégration paysagère et environnementale.</p> <p>Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur cette thématique sont jugées moyennes. L'urbanisation des terrains agricoles en vue de la construction de zones résidentielles et d'infrastructures scolaires pourrait avoir un impact notable sur les perspectives paysagères.</p> <p>Notamment la mise en compatibilité prévoit la modification de la règle de hauteur (article 10 du règlement écrit) qui pour l'instant permet une hauteur de 8,5 m au nord et 6,5 m au sud pour préserver les vues sur l'Église. Afin de permettre la création du collège, cette limite de hauteur sera rehaussée à 13 m (R+2) uniquement pour les équipements publics tel qu'un collège.</p> <p>Cette modification du règlement aura un impact sur le paysage, en particulier sur la préservation de la vue sur le centre ancien, du fait du volume du collège et de sa hauteur.</p> <p>Pour atténuer cet impact, le règlement modifié prévoit la possibilité de végétalisation des façades des équipements publics.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP du secteur est également modifiée dans une logique d'insertion paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cône de visibilité sur le domaine de Camerdoule est conservé ainsi que l'assise végétale au droit du cimetière ;</li> <li>• le cône de vue sur le clocher de l'église est maintenu pour la partie sud-est du secteur (correspondant aux habitations) ;</li> <li>• le cône de vue sur le centre ancien est quant à lui affecté par le collège.</li> </ul> <p>Malgré ces dispositions, le problème de l'intégration visuelle du collège au regard de la préservation des vues sur le centre ancien subsiste.</p>	<p>9/10</p>	<p>4</p>	<p>Le projet de Mise en Compatibilité du PLU de la commune de Maraussan prévoit des dispositions à la fois dans le règlement écrit et dans l'OAP afin d'assurer la bonne intégration des futurs projets dans le contexte paysager proche et lointain, il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition d hauteurs diminuées au droit de l'Eglise et en direction du Domaine de Camerdoule ;</li> <li>- Définition au plan de l'OAP des cônes de vue à préserver étant défini comme étant « à préserver et travailler » à la fois en direction de l'Eglise, du Domaine de Camerdoule et de la Plaine agricole. Cette préservation des cônes de vue est réaffirmée par rapport à l'OAP initiale qui ne définissait un cône de vue, uniquement en direction du domaine.</li> <li>- L'OAP prévoit également la préservation et le renforcement des franges boisées au sud et à l'ouest du secteur de La Valette afin d'une part de garantir le maintien des réservoirs de biodiversité sur le secteur et garantir leur rôle de masque visuel.</li> <li>- Enfin le cimetière constitue aujourd'hui un espace tampon entre le cœur de ville et la plaine agricole. L'aménagement et le renforcement de son rôle est garanti également dans l'OAP.</li> </ul> <p>L'ensemble de ces éléments permet de garantir la bonne intégration des futurs aménagements réalisés sur le secteur concerné par la Mise en Compatibilité du PLU de Maraussan.</p>

Ainsi au titre paysager, des compléments sont attendus sur l'intégration visuelle du collège. L'OAP de la zone ne présente ainsi pas les meilleures garanties en termes d'insertion (principes d'implantation, formes urbaines, coloris des constructions...).

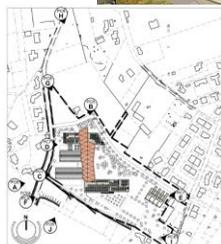
**La MRAE recommande d'assurer une meilleure prise en compte de l'enjeu paysager notamment une préservation plus forte du cône de vue sur le centre ancien.**



- L'impact visuel du futur aménagement de la zone Au\* de La Valette en direction du centre-ville sera limité par :
  - o Une implantation sur le point bas du terrain permettant grâce à la topographie de ne pas avoir de bâtiment venant effacer la « ligne de crête ». En effet il existe un différentiel altimétrique de près de 18m (hors végétation) entre le point haut (au niveau de l'Eglise) et le point bas (au niveau du futur collège).

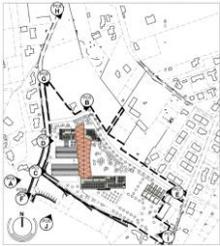


Cette différence altimétrique permet au projet de collège de venir s'implanter en point bas et de limiter l'impact visuel tant depuis la plaine que depuis le haut du talus. Le règlement écrit modifie les hauteurs pour les équipements pour permettre une hauteur maximale de 13m au faitage. Cette hauteur reste bien en deçà de la rupture topographique de 18m observable entre le niveau du cimetière et le niveau de la plaine, permettant ainsi de limiter l'impact visuel. Les illustrations ci-après permettent d'illustrer l'intégration d'un futur équipement sur le site.



*Vue oblique en direction du collège, des volumes bas, dont seule la canopée, reprenant le langage colorimétrique local se détache*

			 <p><i>Vue depuis le point haut du chemin du stade, le collège implanté en point bas de génère pas d'émergence venant gommer la silhouette urbaine</i></p>
--	--	--	---



***Vue depuis le cimetière sur la zone AU\* - La Valette. Le Domaine de Camerdoule n'est pas visible depuis ce point de vue, celui-ci étant masqué par les constructions déjà existantes à l'ouest du Chemin du Stade***



*Vue depuis la plaine agricole, les volumes de faible hauteur du futur équipement permettent de maintenir les cônes de visibilité en direction de l'église depuis la plaine agricole et les abords du périmètre de l'OAP*

**3.4 Risques naturels**

Le projet est situé en dehors de la zone inondable du plan de prévention du risque inondation (PPRI), approuvé le 14 mai 2002, et en dehors de la zone inondable de l'atlas des zones inondables (AZI). Aucun cours d'eau n'est identifié sur le site. Il est cependant précisé que le secteur présente de fortes pentes sur sa bordure ouest, en faisant une zone de récolte des ruissellements.

P10/10 5

L'évaluation environnementale de la procédure de DUP-MEC du PLU de Maraussan a analysé le risque inondation par ruissellement dans son état initial ainsi que dans les incidences de l'application de la procédure.

En effet, il est rappelé qu'une analyse cartographique a été réalisée pour pré-localiser les axes préférentiels d'écoulements au sein de l'aire d'étude rapprochée (p 58 de l'EE). La cartographie de cette modélisation par Modèle Numérique de Terrain (MNT) illustre un écoulement préférentiel depuis le chemin du stade vers le centre de l'aire d'étude rapprochée mais également des écoulements vers l'extérieur du périmètre d'étude, en direction de parcelles cultivées et, un peu plus loin, du ruisseau de Rouvignac.

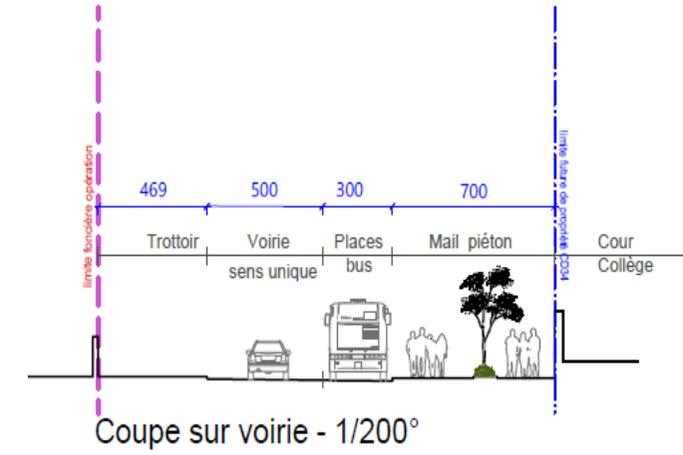
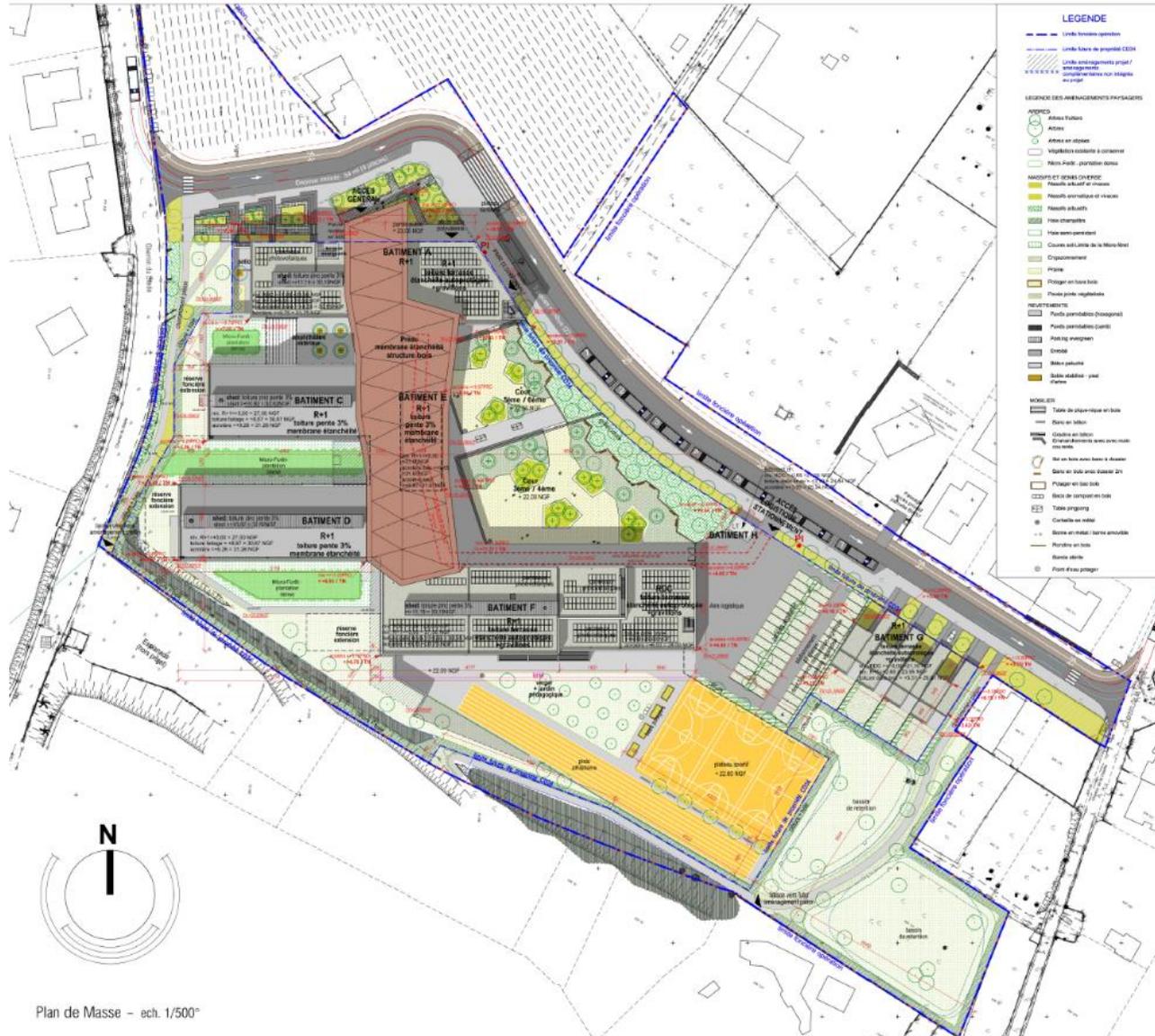


Figure 1 : Cartographie des axes préférentiels d'écoulement (p59 de l'EE)

<p>Le risque d'inondation par ruissellement du fait de l'imperméabilisation de nouvelles surfaces est insuffisamment analysé et pris en compte dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU.</p> <p>La procédure opère même une régression sur cette question puisque l'OAP du secteur de la Valette modifiée ne prévoit plus la localisation des bassins de rétention renvoyant cette problématique au stade du projet</p> <p><b>La MRAe recommande de démontrer que l'urbanisation du secteur de la Valette n'accroît pas le risque d'inondation par ruissellement.</b></p>		<p>Par ailleurs, la consommation d'espaces liée à l'aménagement du collègue sur le site de la Valette est déjà planifiée dans le document d'urbanisme en vigueur, bien que la typologie de l'occupation du sol évolue avec la procédure (p98 de l'EE). Il est également précisé que la nouvelle protection des franges végétales dans le projet de MEC participe « à limiter le ruissellement des eaux pluviales » (p 100 de l'EE). Pour rappel, dans le PLU en vigueur, ces éléments ne sont pas protégés mais la zone est déjà ouverte à l'urbanisation : la procédure de MEC permet donc de diminuer le risque d'inondation par ruissellement.</p> <p>Par ailleurs, les bassins de rétention inscrits à l'OAP du PLU opposable de la commune de Maraussan, ont été localisés sur la simple donnée d'entrée topographique. Les futurs aménagements permis par la MeC du PLU n'étant pas déterminés dans le cadre de la modification du règlement et de l'OAP, les études hydrauliques nécessaires pour déterminer le calibrage et le positionnement des futurs bassins de rétention ne pourront être réalisés qu'à l'occasion des futures opérations. Le positionnement des bassins au stade de l'OAP apparaîtrait précoce et ne permettrait pas la souplesse nécessaire pour un positionnement plus fins à l'issue des différentes études réalisées pour chaque opération. En effet, une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle ou à l'échelle d'un projet pourrait nécessiter un emplacement différent de bassins de rétention des eaux pluviales sur le secteur. C'est pourquoi la formulation de leur prise en compte réglementaire au sein du document d'urbanisme a été revue sans toutefois supprimer l'obligation de réaliser les bassins de rétention. Il est ainsi précisé dans l'EE que « Les bassins de rétention sont retirés du plan de l'OAP pour adapter leur localisation au projet. Pour autant, leur réalisation est maintenue » (p92 de l'EE). Il est également rappelé dans l'EE (p98) que d'autres réglementations s'appliquent au projet en termes de gestion hydraulique des eaux pluviales pour compenser l'imperméabilisation liée à l'aménagement du secteur.</p> <p>Pour information, à l'échelle du projet, une note de gestion des eaux pluviales a bien été rédigée en juin 2023. 2 bassins de rétentions ont été dimensionnés et localisés finement en point bas de l'emprise du projet (pointe sud-est) en accompagnement d'autres aménagements assurant une infiltration locale des eaux de ruissellement (pavés drainants dans les cours et parking « Evergreen », plantations herbacées, arbustives et arborées permettant l'infiltration des eaux...). Cette prise en compte est stipulée p92 de l'EE : « Une gestion spécifique des eaux est par ailleurs pris en compte à l'échelle du projet d'aménagement, allant au-delà de la réglementation du PLU ». Le plans masse du projet est communiqué à titre indicatif en annexe du présent document.</p> <p>Ainsi, la procédure de DUP-MEC du PLU pour la création d'un collègue au sein d'une zone déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU en vigueur <b>n'accroît pas le risque inondation par ruissellement,</b></p> <p><b>Annexe 1</b> : Plan masse du futur équipement avec détail voirie dépose bus et piste cyclable</p>
--	--	--

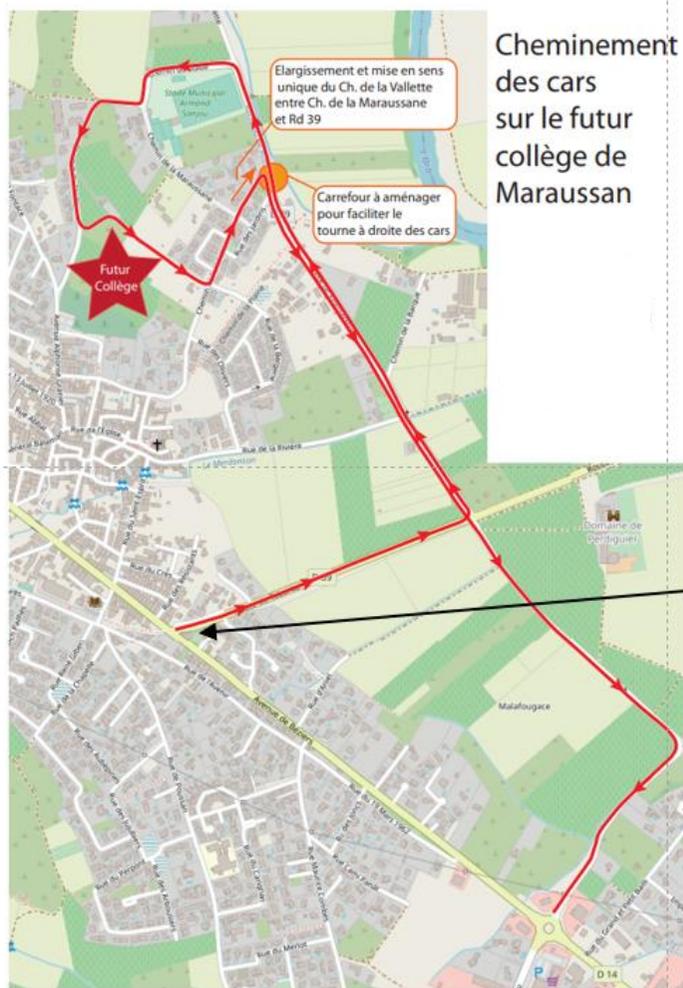
3.5 Mobilités, accessibilité, cadre de vie		
<p>Le projet prévoit le développement des modes doux, notamment dans une logique de desserte du collège et de connexion avec son environnement urbain.</p> <p>L'OAP prescrit la création de nouveaux cheminements doux pour rejoindre le centre-ville, le stade, les zones résidentielles. Le règlement prescrit des stationnements pour les 2 roues et 20 % de places pour les véhicules électriques.</p> <p>Toutefois, la question de la desserte du secteur par des transports collectifs, aspect important pour ce type d'aménagement, est peu développée et le projet de mise en compatibilité n'apporte aucun élément permettant d'identifier les modalités de desserte du secteur par des transports en commun. Il est simplement indiqué que la desserte du collège sera opérée par la Région, via Hérault Transport.</p> <p>La question des mobilités est un sujet essentiel pour le type d'activités porté par le projet. Elle dépasse en effet les seuls élèves, et doit être appréhendée également au regard des enseignants, personnels techniques, livraisons etc appelés à se déplacer pour se rendre au collège.</p> <p><b>La MRAE recommande de renforcer la promotion des transports collectifs et celle des mobilités douces (voies cyclables et pédestres) sur le secteur de la Valette</b></p> <p>Concernant la pollution atmosphérique et sonore, le secteur de la Valette est situé à distance significative des grands axes routiers sources de nuisances.</p>	6	<p>Le Conseil Départemental de l'Hérault prévoit que sur les 750 élèves du futur établissement, 285 élèves environ seront en provenance des communes extérieures et seront transportés via les bus de Hérault transport, à ce stade précoce d'évolution du document d'urbanisme, le CD34 a d'ores et déjà engagé sa réflexion concernant les transports et prévoit 7 emplacements stationnements bus sur la nouvelle voirie coté collège, ainsi que l'intégrations de cheminements piéton et cyclable.</p> <p><b>Annexe 1</b> : Plan masse du futur équipement avec détail voirie dépose bus et piste cyclable</p> <p>Tous les cheminements sur les voiries pour distribuer le collège ont été vus et validés avec Hérault transport, la direction des routes départementales du CD34 et la commune, bien qu'étant au stade d'une Mise en Compatibilité du document d'urbanisme et que celui-ci ne traite pas de ce sujet.</p> <p>Au niveau du projet, le porteur de projet indique, bien qu'étant dans le cadre d'une procédure de Mise en comptabilité du seul document d'urbanisme opposable (PLU de Maraussan) que le projet du collège inclus un local fermé et sécurisé de 118 m<sup>2</sup> pour le stationnement des 2 roues et trottinettes des élèves</p> <p>Concernant les accès pour les enseignants et le personnel, dans ces types de projets et d'établissement, des parkings vélos, stationnement et bornes de recharge sont prévus. Il n'y a pas d'impact sur les voiries avoisinantes ou une modification des voiries communales et départementales.</p> <p><b>Annexe 1</b> : Plan masse du futur équipement avec détail voirie dépose bus et piste cyclable</p> <p><b>Annexe n°2</b> : organisation de la desserte des cars scolaires</p>

Annexe 1 : Plan masse du futur équipement avec détail voirie dépose bus et piste cyclable



Annexe 2 : organisation de la desserte des cars scolaires

# A Cheminement des cars scolaires



16/10/2023

Voies d'accès collège Maraussan

8





sce  
ateliers<sup>up+</sup>

  
biotope