



**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
et des personnes publiques associées
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
de Maraussan
dans le cadre de la déclaration d'utilité publique pour l'implantation d'un collège**

Dans le cadre de la déclaration d'utilité publique pour l'implantation d'un collège, la réunion d'examen conjoint sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Maraussan, prévue à l'article L153-54 du code de l'urbanisme, s'est tenue le vendredi 27 octobre 2023 à 9h30 à la préfecture de l'Hérault, salle Jean Moulin, sous la présidence de Madame Pierrette OUAHAB, chef du bureau de l'environnement à la préfecture de l'Hérault.

Étaient présents :

Mme Pierrette OUAHAB, chef du bureau de l'environnement,
Mme Sophie METTETAL, cheffe du service aménagement du territoire Ouest à la DDTM,
Mme Hélène AVRIL, chargée d'opération au Conseil Départemental de l'Hérault
M. Sylvain FARGIER, urbaniste-géographe du bureau d'études Ateliers Up +
M. Stéphane LAURET, président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois,
M. Etienne MOULET, chargé des enquêtes publiques au bureau de l'environnement,
Mme Solveig ORTH, Architecte associée au projet,
M. Serge PESCE, maire de Maraussan,
M. Olivier PIACENTINI responsable de la direction de la construction et de la stratégie patrimoniale et immobilière au Conseil Départemental de l'Hérault,
Mme Julie TARAVEL, responsable de projet à Territoire 34.

Absents :

Région Occitanie,
Chambre d'Agriculture
Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
Chambre de Commerce et d'Industrie
SNCF Réseau.

Madame le chef du bureau de l'environnement remercie l'ensemble des participants à cette réunion et après un tour de table, donne la parole à Monsieur Serge PESCE, maire de Maraussan, commune d'implantation du futur collège.

Présentation du projet

Monsieur Serge PESCE a rappelé que la décision d'implanter ce collège pour l'Ouest du Biterrois a été prise par le conseil départemental de l'Hérault. Il accueille favorablement ce projet. Une révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée actuellement à Maraussan. Le PLU qui date de 2013 ne prévoyait pas l'implantation de ce type d'équipement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoyaient plutôt une urbanisation future.

Monsieur Serge PESCE a tenu à préciser que son conseil municipal a délibéré jeudi dernier à l'unanimité en faveur de cette mise en compatibilité, tout comme l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes La Domitienne mardi dernier.

Madame Ouahab indique la nécessité de cette réunion conduite par le Préfet, car ce projet n'est pas compatible avec le PLU en vigueur à Maraussan. Il s'agit d'une procédure dérogatoire qui vise à réunir les personnes publiques associées (PPA) afin de recueillir leurs observations et leurs avis. A l'issue de la réunion un procès-verbal sera adressé qui sera obligatoirement joint au dossier d'enquête publique

Monsieur Sylvain FARGIER propose ensuite une présentation synthétique des objectifs et des enjeux de la mise en compatibilité (MEC) du PLU, en rappelant cette procédure, en évoquant les principales modifications du PLU en vigueur et les incidences de la MEC sur l'environnement, enfin en abordant les premiers questionnements, accompagnés d'éléments de réponse. Le diaporama projeté à cette occasion est annexé dans son intégralité (annexe 1) au présent procès-verbal.

Discussions et échanges :

Madame Sophie METTETAL note que :

- la procédure d'urbanisme est correcte, quant à la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Elle observe que cet équipement répond aux besoins de la commune de Maraussan et des communes limitrophes
- par ailleurs, son implantation entre le centre ancien, les équipements sportifs et les lotissements est favorable.

Quelques points restent à compléter :

- La construction du collège va réduire la production de logements sociaux initiale fixée à 30 %, la commune étant soumise à la loi SRU. Cette suppression peut être reportée sur d'autres zones lors de la procédure de révision générale du PLU en cours. Il conviendra pour la commune de le signaler.
- Concernant l'intégration paysagère et la covisibilité : elle affecte la cave coopérative située à 650m, le château Perdiguier situé à 1km du projet, le château de Rouvignac situé à 1,5km. Il y a peu d'impact en raison de l'éloignement et de la présence de haies. Il ne reste que la perception de l'église de St Symphorien. Dans le dossier, une étude d'intégration paysagère a été produite, qui révèle la présence d'une végétation importante par l'existence de nombreuses haies.
- en ce qui concerne la mobilité, il conviendrait que le projet précise l'implantation des arrêts bus (préconisation Cerema).

Sur le projet, les observations sont :

- la prise en compte de l'aléa feu de forêt, le projet requalifie le secteur de projet en risque faible (avis SERN (Service Eau Risque et Nature) et SAF (Service Agriculture Forêt)). Obligation OLD (obligation légale de débroussaillage).
- le projet n'est pas situé en zone inondable du PPRI. Toutefois, il convient de prendre en compte le ruissellement. Aucun élément dans le dossier ne permet de savoir s'il est concerné par une procédure au titre de la loi sur l'eau.
- Plusieurs espèces protégées ont été identifiées sur site (Lézard ocellé..). Dans le cas d'une demande de dérogation, un dossier espèces protégées sera à déposer auprès de la DREAL.

Monsieur Sylvain FARGIER confirme la prise en compte des mobilités douces dans le projet visant à améliorer l'existant sans dénaturer ou se substituer au projet de révision. Concernant la perception paysagère, il y aura un impact mais qui restera dans l'optique d'un dialogue entre architecture et paysage.

Monsieur Stéphane LAURET soulève la question quant au changement d'usage sur les 3,5ha de cette zone AU sur laquelle étaient initialement prévus des logements et s'interroge sur la reventilation de l'objectif initial de logement à l'échelle de l'EPCI.

Monsieur Serge PESCE indique à ce sujet que le projet s'il dépasse en effet l'enveloppe affectée aux objectifs de logements, contribuera à la desserte des élèves de l'ensemble des communes avoisinantes et sera ainsi affecté à la création d'un équipement qui profitera à l'ensemble de la collectivité sous une forme différente que sous l'angle seul du logement. Concernant la question de la construction de logements sociaux, Monsieur le Maire rappelle que la loi SRU est une loi comptable qui ne rentre pas forcément dans les nuances spécifiques à chaque territoire. Il ajoute qu'au printemps dernier, un décret a impacté l'agglomération de Béziers, en faisant évoluer ce territoire en moindre tension ce qui ramène les objectifs de part de logements sociaux de 25 % à 20 %.

Madame OUAHAB fait lecture de l'avis de la Chambre d'Agriculture, avis annexé au présent procès-verbal (annexe 2).

Concernant la question de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques dans les cultures viticoles, il est proposé que le Conseil Départemental de l'Hérault transmette les mesures qu'il compte prendre afin d'en éviter au maximum les effets indésirables.

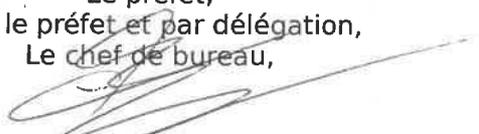
Enfin Monsieur Sylvain FARGIER indique que la question de l'Etude Préalable Agricole (EPA) soulevée dans l'avis de la chambre d'Agriculture, est relative au projet. Celui-ci n'étant pas soumis à étude d'impact, il n'est pas soumis non plus à EPA.

Avis des participants :

Les participants émettent un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Maraussan avec le projet présenté.

La séance est levée.

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le chef de bureau,


Pierrette OUAHAB