

# Dossier d'enquête publique

Objet :

## Modification de droit commun n°3 du PLU de Maureilhan



## 2 - Autres pièces de l'enquête relatives à l'objet

P2- Avis émis par les personnes publiques associées et la mission régionale d'autorité environnementale

Maitre d'ouvrage

**Commune de Maureilhan**  
Hôtel de ville  
1 Rue Jean Jaurès  
34370 MAUREILHAN

Montage du dossier



**BETU Urbanisme - Aménagements**  
La Courondelle - 58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS  
Tél : 04 67 39 91 40





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune de Maureilhan (Hérault)**

N°Saisine : 2024-013421

N°MRAe : 2024ACO136

Avis émis le 12 août 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024 - 013421 ;**
- **modification n°3 du PLU de la commune de Maureilhan (Hérault) ;**
- **déposée par la commune de Maureilhan ;**
- **reçue le 24 juin 2024 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 26 juin 2024 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault en date du 26 juin 2024 ;

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **Rend l'avis conforme qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Maureilhan (Hérault), objet de la demande n°2024 - 013421, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

#### **Article 2**

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane PELAT conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Montpellier, le 22 AOÛT 2024



AT / 10000

Direction Générale des Services  
DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anne Gachon  
Références : D24-001719  
T : 04.67.67.72.17  
E : agachon@herault.fr

MONSIEUR CHRISTIAN SEGUY  
MAIRE DE MAUREILHAN  
HOTEL DE VILLE  
1 RUE JEAN JAURES  
34370 MAUREILHAN

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courrier électronique du 24 juin 2024, l'avis du conseil départemental de l'Hérault, sur le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Maureilhan.

L'objet principal de la présente modification du PLU porte sur l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation, dites « Le Lirou ». Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble sur une superficie de 1700 m<sup>2</sup> au nord-ouest du village, en zone U3, afin de requalifier ce secteur entouré de quartiers d'habitations pavillonnaires.

Après l'analyse des documents transmis et la consultation du réseau des experts départementaux, nous portons à votre connaissance les **réserves** suivantes :

- concernant l'OAP du Lirou, l'accès au nouveau quartier est symbolisé par une flèche rouge en entrée sur le schéma d'aménagement. Cet accès devra s'effectuer en entrée-sortie et comportera une double flèche dans l'OAP ;
- cependant, la dangerosité de l'accès en entrée-sortie sur la RD 162, due à l'augmentation du trafic induite par ces nouveaux logements, nécessitera l'aménagement d'un tourne-à-gauche en provenance de la commune de Cazouls Lès Béziers. La création d'une voie centrale de stockage des véhicules au droit de cet accès est également indispensable pour sécuriser le trafic. De plus, un trottoir de 1,40 m (minimum) dédié aux PMR sur le côté droit en direction de Cazouls-lès-Béziers, devra être maintenu et un cône de visibilité réglementaire devra être pris en compte ;
- tout stationnement le long de la RD 162 sera formellement interdit. Aussi, les trottoirs seront réalisés avec des bordures hautes infranchissables ;
- enfin, la voie interne au futur lotissement, en impasse, ne favorise pas les cheminements inter-quartiers et les déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Un point de retournement au bout de l'axe de desserte interne notamment pour sécuriser les interventions de secours, devra être créé et signalé dans le schéma de l'OAP (cf. schéma d'aménagement actuel et schéma proposé relatif à la voirie, ci-dessous).





Schéma d'aménagement actuel



Schéma proposé par l'ATD

La géométrie de ces aménagements sera soumise à validation de nos services et la maîtrise d'ouvrage et les financements de ces coûts d'aménagement seront à la charge du pétitionnaire.

Pour toute nouvelle ouverture à l'urbanisation à proximité des routes départementales, il est nécessaire d'étudier les solutions à mettre en œuvre concernant le stationnement, les mobilités douces, le fonctionnement des eaux de ruissellement, les conditions de desserte et l'aménagement de l'accès à la RD 612 en lien avec l'autorisation auprès de l'Agence technique Départementale Vignoble d'Ouest – contact : [adstvignobledouest@herault.fr](mailto:adstvignobledouest@herault.fr)

Pour toute précision à ce sujet, le Service Prospective et Urbanisme, se tient à votre disposition.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable avec réserves** au projet de modification du PLU de la commune de Maureilhan.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur général adjoint en charge  
de l'aménagement du territoire,

  
Dominique JAUMARD

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DE LA COMMUNE DE MONTADY.**

Séance du 17 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le 17 juillet, à 19h, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain CASTAN, Maire.

**Présents** : Mmes ALAZET, BENITEZ, BERNA, BERTHOMIEU, COSSIA, DAVID, DILLY, ESTRADE, GRANADOS, MARMINIA, PUISSANT, TORTES.

MM BOYER, CASTAN, CORNUCHE, GAUDENZI, GAUDY, LEFROU, PALAZY,

SOSTE.

Excusés : Mmes, COLLYN, MM. BRETON, SANCHO.

Absents : Mme HUC, MM CAYLA, GAIRAUD, RIPOLL.

Procurations : De M. BRETON à M. CASTAN

**Secrétaire de séance** : Mme Patricia BERTHOMIEU.

**Nombre de membres afférents au Conseil municipal**: 27

**Nombre de membres en exercice** : 27

**Nombre de membres présents** : 20

**Nombre de suffrages exprimés** : 21

**Date de la convocation**: 09/07/2024

**Date d'affichage**: 09/07/2024

**N° ordre** : 2024/45

**Objet de la délibération** : Urbanisme – Avis en tant que PPA sur la modification du PLU de Maureilhan

M. Le Maire expose que la commune de Maureilhan a engagé une procédure de modification N° 3 de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet de modification a pour objectif d'encadrer l'urbanisation sur un îlot foncier pouvant prétendre à une densification non adaptée du secteur de projet en l'état des dispositions du règlement de la zone concernée (U2), et de l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

C'est pourquoi Maureilhan envisage de créer une OAP sur le secteur visé, de délimiter une zone spécifique et de faire évoluer le règlement en conséquence. Le secteur est également concerné par l'emplacement n°2 qu'il convient de modifier pour adopter un gabarit de voie réduit et plus adapté à l'entrée du village.

Il précise qu'en sa qualité de Personne Publique Associée (PPA), la commune de Montady, en tant que commune limitrophe de Maureilhan et dans le cadre des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, est saisie pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique, sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Maureilhan.

Il est proposé au conseil municipal de donner un avis favorable à la modification N° 3 du PLU de la commune de Maureilhan, portant sur la création d'une OAP et la modification de l'emplacement n°2.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu les explications de Monsieur Le Maire et après en avoir délibéré,

A l'unanimité par 21 voix pour,

- donne un avis favorable à la modification N° 3 du PLU de la commune de Maureilhan, portant sur la création d'une OAP et la modification de l'emplacement n°2

- Charge Monsieur Le Maire de faire généralement le nécessaire.

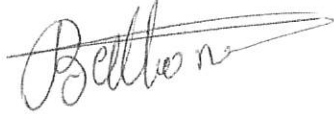
Ainsi délibéré à Montady les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme.

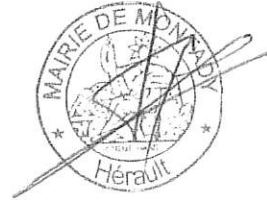
La Secrétaire de séance

Patricia BERTHOMIEU



Le Maire

Alain CASTAN



Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter du présent affichage.
- Porté au recueil des actes administratifs de la commune.
- Affiché le :
- Transmis au représentant de l'Etat le :





**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer**  
Service aménagement du territoire ouest

**Montpellier, le 19 août 2024**

Affaire suivie par : unité aménagement  
planification PLUi  
Téléphone : 04 67 11 10 27  
Mél : [ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr](mailto:ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr)

Monsieur le Maire,

Par arrêté municipal du 28 mars 2024, vous avez engagé une procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2011. Par courriel du 24 juin dernier, vous m'avez transmis pour avis au titre des personnes publiques associées ce projet de modification avant ouverture de l'enquête publique.

Cette modification a pour objet d'encadrer l'urbanisation sur un îlot foncier pouvant conduire à une densification non adaptée du secteur de projet et susceptible d'entraîner des effets négatifs sur le paysage urbain, la circulation et le stationnement en l'état des dispositions du règlement écrit de la zone actuelle (U2). Cette modification crée une zone U3 accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur visé et modifie un emplacement réservé.

Cette procédure appelle les observations suivantes :

- L'OAP de la zone U3 comporte une voie en impasse qui peut constituer un frein aux cheminements doux au sein du quartier et vers le centre du village puisque la sortie unique de la zone se situe sur le CD 162. De plus, le secteur comporte une zone non-aedificandi, un espace vert ainsi qu'un espace de rétention paysager. Ces aménagements sont louables. Toutefois, les règles afférentes à ces deux aménagements sont à traduire dans le règlement écrit pour permettre une cohérence entre les pièces du PLU et ainsi éviter une éventuelle constructibilité sur ces espaces identifiés dans l'OAP.

**Monsieur Christian Seguy**  
**Maire de Maureilhan**  
**Hôtel de ville de Maureilhan**  
**1 rue Jean Jaurès**  
**34370 – Maureilhan**

DDTM 34  
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2

- Concernant la modification de l'emplacement réservé n°2, qui a pour objectif une diminution du gabarit de la voie pour le rendre plus adapté à l'entrée du village, la liste des emplacements réservés est modifiée pour réduire l'élargissement du CD 162 mais la superficie mentionnée « après modification » est supérieure à la superficie actuelle (8 385 m<sup>2</sup> au lieu de 4 310 m<sup>2</sup>). Même s'il est mentionné dans le dossier qu'il est nécessaire de conserver un gabarit permettant une circulation automobile et douce, des précisions sont à apporter sur cet écart de surface.

Par ailleurs, je vous rappelle que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois révisé a été approuvé en juillet 2023. Le SCoT s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Les communes disposant d'un PLU ou d'une carte communale ont un délai de 3 ans après l'approbation du SCoT pour engager la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme. Cette obligation vous a été rappelée par courrier préfectoral du 3 décembre 2023.

Le PLU approuvé en 2011 est ancien et n'a pas pris en compte depuis son approbation les évolutions réglementaires et les différentes obligations qui s'imposent aux documents d'urbanisme. Dans cette procédure de modification, la compatibilité avec le SCoT fait l'objet de justifications mais sur la totalité du territoire, une procédure de révision générale aurait été souhaitable. Elle aurait permis la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT et l'intégration du projet dans cette modification.

Cette note d'observations devra être versée aux pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique, prochainement organisée.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

P/Le directeur,  
Le directeur adjoint,