



# Plan Local d'Urbanisme Modification n°3



## Pièce 1 : Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le 30 juin 2011

Modification n°3 prescrite  
par DCM du 07 mars 2023

Modification n°3 soumise à  
enquête publique du

Modification n°3 approuvée  
par DCM du



### **Maîtrise d'ouvrage**

#### **Commune de Maureilhan**

1 rue Jean Jaurès  
34370 MAUREILHAN  
Tél : 04 67 90 52 98

### **Procédure d'urbanisme**



#### **BETU urbanisme & aménagement**

La Courondelle - 58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS  
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

# SOMMAIRE

## CHAPITRE I. PRÉAMBULE 5

I. L'objectif de la présente procédure d'urbanisme	7
II. La traduction réglementaire	7
1. Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU	7
2. Situations dans lesquelles la commune peut avoir recours à la procédure de modification	7
3. Déroulement de la procédure de modification	7
4. Précisions sur la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale	8
<i>Rappel réglementaire</i>	8
<i>Cas de la présente procédure de modification du PLU</i>	8

## CHAPITRE II. PRÉSENTATION DU PROJET 9

I. La localisation du projet de modification dans l'Ouest héraultais	11
II. L'objectif du projet de modification	11

## CHAPITRE III. LE PROJET DANS SON CONTEXTE 13

I. La population et les logements	15
1. La démographie	15
<i>Le contexte Régional</i>	15
<i>Sur la Communauté de Communes La Domitienne</i>	15
<i>La démographie communale</i>	15
2. Le logement	15
<i>Le parc de logements de la Communauté de Communes La Domitienne</i>	15
<i>Le parc de logements de Maureilhan</i>	16
II. Le paysage et l'occupation du sol	17
1. La topographie de la commune	17
2. L'occupation du sol du territoire communal et le réseau hydrographique	18
3. Le grand paysage : «Les Collines du Biterrois et de l'Hérault»	19
<i>Description de l'unité paysagère</i>	19
<i>Analyse critique de l'Atlas des paysages</i>	20
III. Fonctionnement viaire et la multimodalité	22
1. Le réseau viaire	22

2. La multimodalité	23
<i>Le réseau ferré</i>	23
<i>Les transports en commun</i>	23
<i>Les cheminements doux</i>	23

## IV. Les enjeux environnementaux 24

1. Le patrimoine naturel	24
<i>Le réseau Natura 2000</i>	24
<i>Les périmètres d'inventaires (ZNIEFF, ENS)</i>	26
<i>Les périmètres de Plans Nationaux d'Actions (PNA)</i>	27
2. Évaluation des incidences des autres enjeux environnementaux	28
<i>Absence d'incidence notable sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat</i>	28
<i>Absence d'incidence sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques</i>	28
<i>Absence d'incidence sur l'agriculture</i>	28

## CHAPITRE IV. LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES 29

I. Les risques majeurs	31
1. Les risques naturels susceptibles d'affecter le secteur du projet	31
<i>Le risque inondation</i>	31
<i>Le risque feu de forêt et l'obligation de débroussaillage</i>	32
<i>Le risque mouvement de terrain</i>	34
<i>Le risque sismique</i>	36
<i>Le risque tempête</i>	36
2. Les risques technologiques susceptibles d'affecter le secteur du projet	37
<i>Le risque industriel</i>	37
<i>Le risque de rupture de barrage</i>	39
<i>Le risque de rupture de digue</i>	40
<i>Le risque transport de marchandises dangereuses</i>	40
<i>Le risque minier</i>	41
II. Les servitudes d'utilité publique	42
III. Les prescriptions	43
1. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres	43
2. La préservation du patrimoine archéologique	44
<i>Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la Commune de Maureilhan</i>	44
<i>L'archéologie préventive</i>	44
<i>Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur le projet</i>	46

<b>CHAPITRE V. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU</b>	<b>47</b>	<b>III. La loi ALUR, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové</b>	<b>64</b>
<b>I. Modifications apportées au plan de zonage</b>	<b>49</b>	<b>1. La loi ALUR dans ses grandes lignes</b>	<b>64</b>
<b>II. Modifications apportées au règlement</b>	<b>50</b>	<i>La Loi ALUR dans ses grandes lignes</i>	64
<b>III. Évolutions apportées aux emplacements réservés</b>	<b>52</b>	<b>2. Adéquation du projet avec la loi ALUR</b>	<b>64</b>
<b>IV. Création d'une OAP</b>	<b>53</b>		
<b>1. Le secteur concerné par l'OAP</b>	<b>53</b>		
<b>2. Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet</b>	<b>54</b>		
<b>3. Les conditions d'aménagement de la zone</b>	<b>55</b>		
<i>Priorité d'urbanisation</i>	55		
<i>Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i>	55		
<i>La qualité de l'insertion architecturale et urbaine</i>	55		
<i>Qualité environnementale et paysagère</i>	55		
<i>Les déplacements et cheminements doux</i>	55		
<i>La prévention des risques</i>	56		
<i>La mixité fonctionnelle et sociale</i>	56		
<i>Les clôtures</i>	56		
<i>Les stationnements</i>	56		
<i>La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public</i>	56		
<i>La desserte des terrains par les voiries et réseaux</i>	56		
<b>CHAPITRE VI. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANI- FICATION SUPRA COMMUNAUX</b>	<b>57</b>		
<b>I. Compatibilité avec le SCoT du Biterrois</b>	<b>59</b>		
<i>Les principes de l'organisation territoriale, l'armature du SCoT 2019-2040</i>	59		
<i>Les 4 grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)</i>	59		
<i>Maureilhan : un « pôle local » situé sur un axe majeur de rabattement</i>	60		
<i>Compatibilité du projet de modification avec les prescriptions du SCoT du Biterrois</i>	61		
<b>II. Le PLH, programme local de l'habitat intercommunal</b>	<b>63</b>		
<b>1. La politique de l'habitat de La Domitienne déclinée dans son PLHI</b>	<b>63</b>		
<i>Produire et réhabiliter des logements pour répondre aux besoins</i>	63		
<i>Les orientations stratégiques du PLH</i>	63		
<i>Le programme d'actions du PLH</i>	63		
<i>Un programme d'actions ciblé par type de communes en matière de logements sociaux</i>	63		
<i>Compatibilité du projet de modification avec les prescriptions du PLH</i>	63		

## **CHAPITRE I. PRÉAMBULE**



## I. L'OBJECTIF DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE D'URBANISME

Le 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 la municipalité 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.

## II. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### 1. CHOIX DE LA PROCÉDURE D'URBANISME : LA MODIFICATION DU PLU

La Commune de Maureilhan dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2011. Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification, dont la dernière une modification de droit commun approuvée par délibération du 08 juin 2023.

Cette **procédure doit permettre de créer une orientation d'aménagement et de programmation et de faire évoluer sur le secteur concerné le règlement et le plan de zonage et elle doit.**

**La procédure de modification avec enquête publique est la procédure la plus adaptée dans la mesure où :**

- Une révision du PLU n'est pas requise car les adaptations proposées ne sont pas de nature à :

- **Changer les orientations définies par le PADD,**
- **Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- **Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,**
- **Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.**

La modification de droit commun étant requise, la Commune de Maureilhan, compétente en matière de PLU, a lancé cette procédure d'urbanisme afin d'intégrer dans son PLU cet objectif.

### 2. SITUATIONS DANS LESQUELLES LA COMMUNE PEUT AVOIR RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

#### Article L153-36 du Code de l'urbanisme

«*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*»

#### Article L153-41 du Code de l'urbanisme

«*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*»

#### Article L123-2 du Code de l'environnement

«*l.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :*

[...]

2° *Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;*»

### 3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil municipal doit prendre une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà

urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, il le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

Il est soumis à enquête publique unique par le Maire.

L'enquête est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. (...) Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

#### **4. PRÉCISIONS SUR LA NÉCESSITÉ OU NON DE PRODUIRE UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

##### **Rappel réglementaire**

Le Code de l'urbanisme précise le champ d'application de l'évaluation environnementale lors des procédures d'urbanisme.

##### **Article R. 104-12 du Code de l'urbanisme**

*«Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion:*

[...]

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.»*

##### **Cas de la présente procédure de modification du PLU**

La présente procédure fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au près de la DREAL Occitanie.

**L'Autorité environnementale devrait se prononcer au maximum le 24 août 2024. L'absence de réponse dans le délai de deux mois vaudra avis favorable et confirme la nécessité de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.**



## **CHAPITRE II. PRÉSENTATION DU PROJET**



## I. LA LOCALISATION DU PROJET DE MODIFICATION DANS L'OUEST HÉRAULTAIS

Maureilhan est une commune située proche de Béziers et du littoral méditerranéen, au Sud du Département de l'Hérault dans la Région Occitanie.

Maureilhan fait partie de la Communauté de Communes La Domitienne et intègre le S.Co.T. du Biterrois.

Le secteur concerné par cette procédure de modification est situé au nord-ouest du village de Maureilhan.

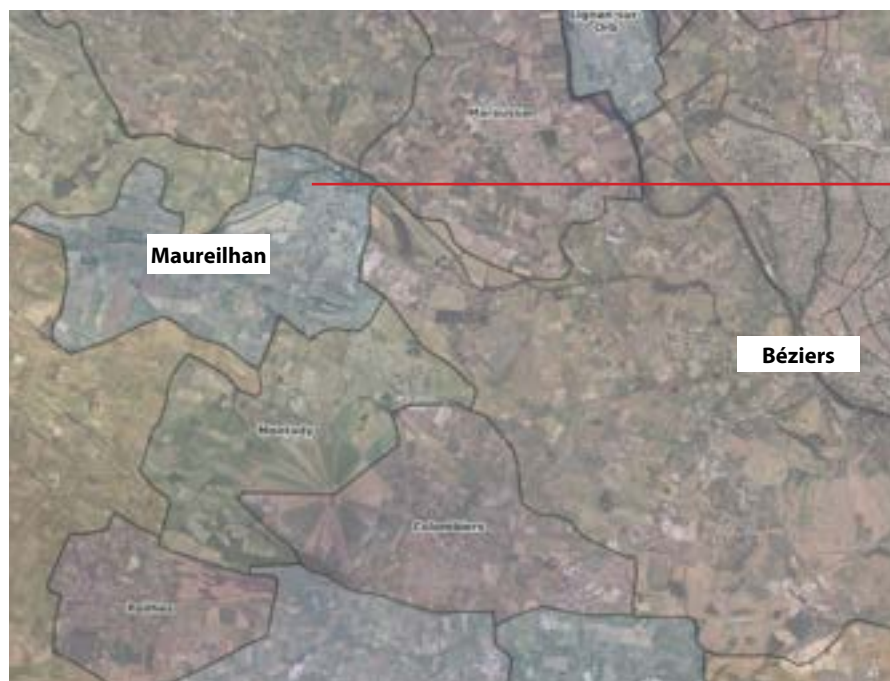


Illustration 1. Localisation du projet dans l'ouest héraultais

## II. L'OBJECTIF DU PROJET DE MODIFICATION

Le 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 la municipalité 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.



Illustration 2. Localisation du projet dans le village de Maureilhan



## **CHAPITRE III. LE PROJET DANS SON CONTEXTE**



# I. LA POPULATION ET LES LOGEMENTS

## 1. LA DÉMOGRAPHIE

### Le contexte Régional

Selon les dernières données officielles sur la population en France, au 1er janvier 2020, l'Occitanie comptait 5 973 969 habitants.

Depuis 1975, elle a un taux d'accroissement de 0,7 à 0,9% par an, près deux fois plus élevé que la moyenne en métropole. Ce taux est dû pour l'essentiel à l'arrivée de nouvelles populations dans la région, l'une des plus attractives du pays.

Le dynamisme démographique est particulièrement sensible sur l'aire urbaine de Toulouse, sur le littoral et dans les zones sous influence des principales agglomérations, Montpellier, Nîmes et Perpignan. Le département de l'Hérault connaît l'une des plus fortes progressions annuelles : + 1,2 % entre 2014 et 2020.

Cette forte croissance démographique résulte, pour l'essentiel, de l'attractivité de la région. Les flux migratoires contribuent par ailleurs à ralentir le vieillissement de la population. Les nouveaux arrivants sont moins âgés que les résidents.

### Sur la Communauté de Communes La Domitienne

La Communauté de Communes La Domitienne comptait 28 852 habitants en 2020 soit 2,4% de la population de l'Hérault. La variation de population constatée est de +1,1% par an entre 2014 et 2020. Le dynamisme est légèrement inférieur à celui du département mais supérieur à celui de la Région. La population y est sensiblement plus vieillissante : 30,2% de 60 ans et plus. Ce chiffre s'élève à 27,9% sur la Région.

L'INSEE met en évidence pour la population de 15 à 64 ans :

- un taux d'actifs de 75,3 % (dont 10,1% de chômeurs), 8,4% d'étudiants et 7,2% de retraités ou pré-retraités.

Les familles sont composées pour 39,5% de couples avec enfant(s) et pour 15,2% de familles monoparentales. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,27.

Le taux de pauvreté s'élève à 15,5% sur le territoire de la Communauté de Communes La Domitienne.

### La démographie communale

Selon l'INSEE, au 1er janvier 2020, la population de Maureilhan était de 2 342 habitants.

Depuis 1990, on constate une augmentation de la population, surtout depuis 1999 (de 2 à 2,4% par an).

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Pop.	1 172	1 335	1 298	1 412	1 430	1 834	2 020	2 342
		1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2009	2009 - 2014	2014 - 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %		1,9	-0,4	1,1	0,1	2,5	2,0	2,5
<i>solde naturel</i>		-0,2	-0,6	-0,1	-1,6	-0,8	0,4	0,3
<i>solde apparent</i>		2,0	0,2	1,2	1,8	3,4	1,5	2,2

## 2. LE LOGEMENT

### Le parc de logements de la Communauté de Communes La Domitienne

La Communauté de Communes La Domitienne comptait au 1er janvier 2018 un parc de 15 830 logements. 79,1 % sont des résidences principales et 13,5 % des résidences secondaires. Les logements vacants représentent 7,3% du parc.

71,4% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

A l'échelle de la Communauté de Communes La Domitienne, le parc de résidences principales est largement représenté par les maisons individuelles (88% du parc) au détriment des appartements (11,3% du parc).

La taille moyenne des résidences principales de la Communauté de Communes est supérieure à celle du Département (4,4 pièces en moyenne par résidence principale contre 3,7 pour le département).

## **Le parc de logements de Maureilhan**

### **Catégories et types de logements**

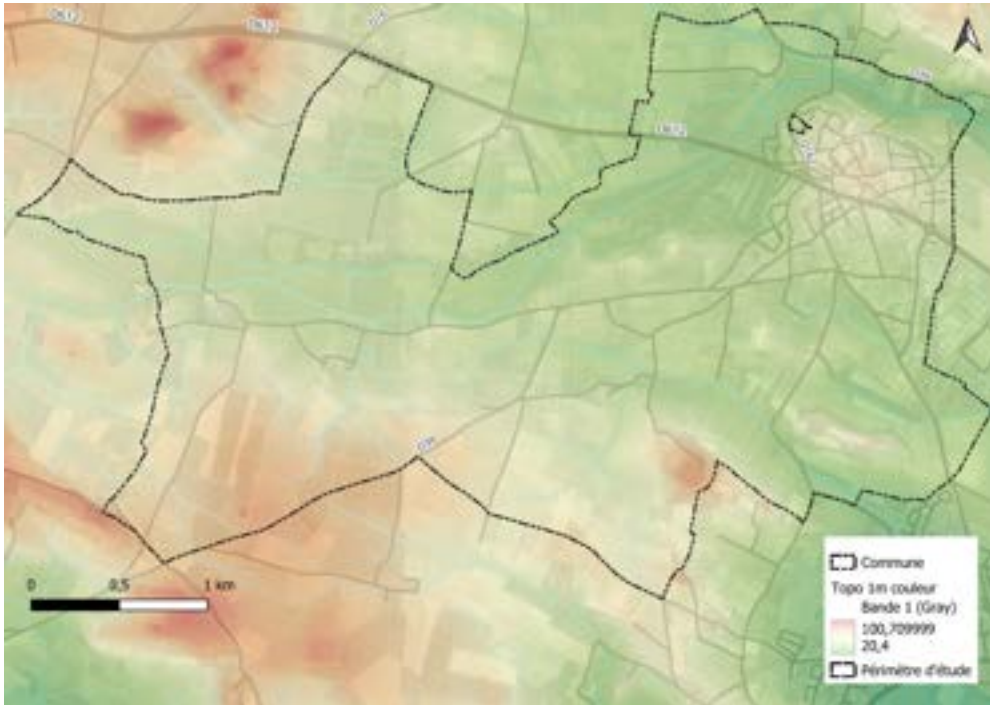
En 2020, la Commune de Maureilhan comptait 1 157 logements, après une hausse continue et importante depuis 1968.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble des logements	429	547	570	636	677	905	1 023	1 157

Au recensement de 2020, la répartition du parc de logements étaient la suivante : 86,9% de résidences principales, 3,6% de résidences secondaires et 9,4% de logements vacants.

	2014	%	2020	%
Ensemble	1 023	100,0	1 157	100,0
<i>Résidences principales</i>	876	85,7	1 006	86,9
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	49	4,8	42	3,6
<i>Logements vacants</i>	97	9,5	109	9,4
Maisons	923	90,2	1 068	92,3
Appartements	100	9,8	89	7,7





**Illustration 3. Topographie illustrée de Maureilhan, Source : BETU**

## II. LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU SOL

### 1. LA TOPOGRAPHIE DE LA COMMUNE

Le village de Maureilhan, blotti au nord-est du territoire communal, se situe sur un léger promontoire dont le point haut cumule à 67 mètres d'altitude. Se détachent du paysage urbain, l'Église Saint-Baudile et tout particulièrement le Château médiéval.

Au sud de la commune, ce sont une trame verte (le Puech Auriol) et une masse végétale (renfermant la Chapelle Notre-Dame du Bon Secours) qui ponctuent le paysage. Ils culminent respectivement à 65 mètres et à 85 mètres d'altitude.

L'ouest et le sud-ouest sont bordés par des reliefs qui se positionnent sur les Communes de Capestang et de Puisserguier.

Le secteur de projet se situe au nord-ouest du village. Il présente une topographie montante d'ouest en est, allant de 41 mètres à 51 mètres.



**Illustration 4. Courbe de niveau sur le secteur de projet, Source : BETU**

## 2. L'OCCUPATION DU SOL DU TERRITOIRE COMMUNAL ET LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire de Maureilhan est essentiellement occupé par des terres arables, et en grande partie par des cultures viticoles.

Au sud du village, même si le secteur est majoritairement occupé par de l'agriculture, des habitations se sont implantées.

Le territoire communal est traversé d'ouest en est par le Lirou, qui contourne le nord du village. Il est rejoint par les ruisseaux de la Guiraude et de Merdols.

Le fossé La Grande Maire s'inscrit au sud du village.

Le secteur de projet est situé dans l'enveloppe d'habitat.

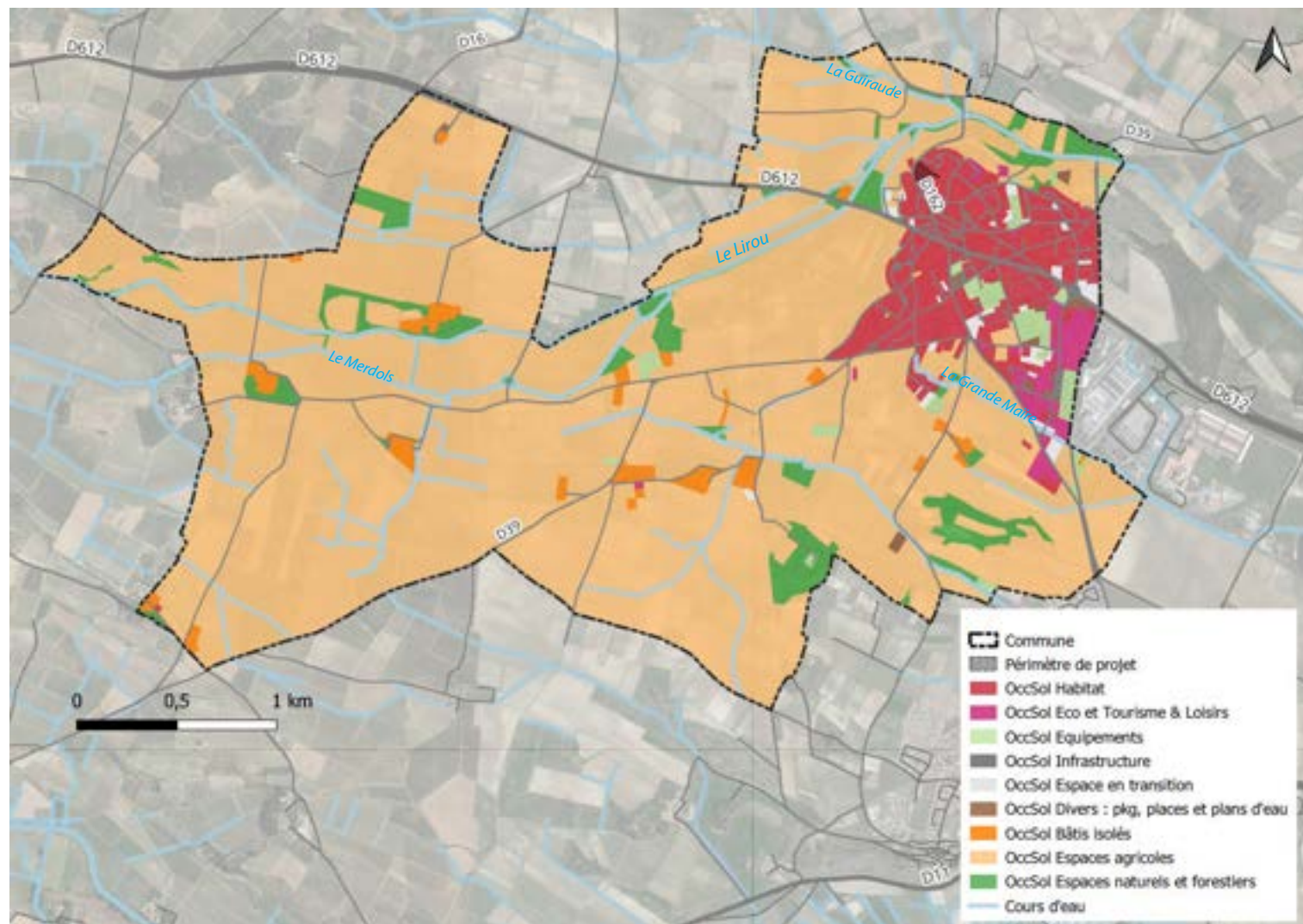


Illustration 5. L'occupation des sols, présentant le maillage viaire et le réseau hydrographique principal, Source : BETU

### 3. LE GRAND PAYSAGE : «LES COLLINES DU BITERROIS ET DE L'HÉRAULT»

#### Description de l'unité paysagère

Document de référence à l'échelle des Régions et des Départements, l'Atlas des paysages, à partir d'un état des lieux et des dynamiques locales, identifie les unités paysagères selon leurs composantes géomorphologiques, visuelles, écologiques, culturelles. Il évalue également les enjeux de ces paysages.

Suivant l'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, la Commune de Maureilhan fait partie de l'unité de paysage des «Collines du Biterrois et de l'Hérault». Cette unité forme «la plus grande unité paysagère du département de l'Hérault. Elles se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'est, sur 50 km. Du nord au sud, elles séparent les plaines littorales Orb-Libron-Hérault des avants-monts, sur plus de 20 km.

Dans cet ensemble largement viticole, l'aire d'influence de la ville de Béziers dessine des paysages plus marqués par l'urbanisation qui font l'objet d'un chapitre particulier.

Contournées par l'A75 et l'A9 à l'est au sud, les collines échappent aux plus grosses voies de circulation. La plupart des routes principales convergent vers Béziers dans un système rayonnant».

La Commune de Maureilhan s'inscrit plus particulièrement dans la sous-unité des «collines viticoles du Biterrois et du Piscénois», dont les valeurs paysagères clefs sont :

- **Une succession de plaines et de puechs composant un paysage animé :**

«L'arrière-pays de Béziers et de Pézenas se présente comme une succession de plaines animées par des puechs.»

- **La toile de fond permanente des avants-monts :**

«L'ensemble des collines du Biterrois et du Piscénois reste en permanence « appuyé » sur les reliefs des avants-monts. Ceux-ci composent la toile de fond permanente du paysage, sombre car boisée en chênes verts, bleutée ou violacée selon les saisons et les heures, accentuant les profondeurs et les contrastes avec les vignes et les villages des collines.»

- **Des vignes largement dominantes, interrompues par les puechs et par quelques rares fonds humides :**

«La vigne domine aujourd'hui très largement l'occupation du sol, adaptée aux sols de cailloutis drainants. Elle ne cède la place que dans les rares fonds humides des petites dépressions, parfois anciens étangs asséchés, et sur les pentes et sommets des puechs, souvent enfrichés du fait des conditions de culture plus difficiles.»

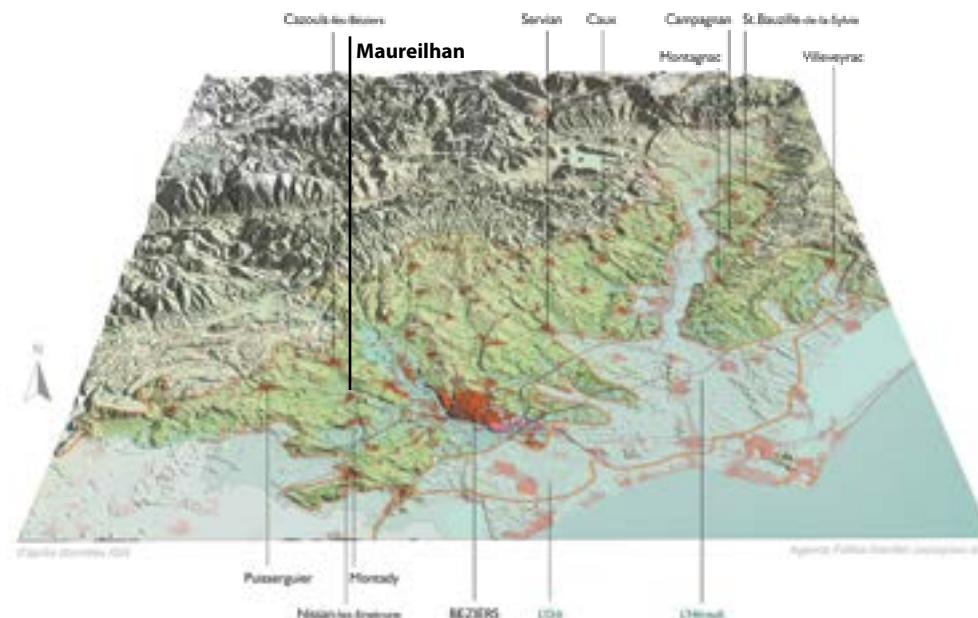


Illustration 7. L'organisation des paysages des «Collines du Biterrois et de l'Hérault», Source : Atlas des paysages



Illustration 6. Unité paysagère des «Collines du Biterrois et de l'Hérault», Source : Atlas des paysages

- **Un patrimoine architectural et urbain :**

*«Le patrimoine architectural et urbain est essentiellement lié aux villages. Il présente des traits caractéristiques qui font son charme et sa qualité : densité, mitoyenneté, organisation parfois en circulades, enduit, deux étages ou un étage +combles, porches adaptés à l'activité viticole, balcon de fer forgé au premier étage.*

*Les châteaux ou domaines viticoles pinardiens ponctuent çà et là le territoire, parfois environnés de parcs boisés.»*

- **Un petit patrimoine construit dans les espaces cultivés :**

*«Au patrimoine urbain et architectural des villages et des domaines pinardiens, s'ajoute le « petit » patrimoine, celui des constructions modestes liées aux activités agricoles et viticoles, qui agrémentent le paysage : masets, murs, ...»*

- **Aux franges des collines et des avants-monts : des paysages particulièrement précieux :**

*«Sur les marges amont, lorsque les collines viticoles viennent au contact des avants-monts, des paysages de grande qualité se dessinent : la vigne, toujours présente, s'imbrique avec les reliefs plus marqués, que coiffe la végétation spontanée. L'ensemble dessine un paysage soigné, jardiné, plus intime, aux échelles moins dilatées, que rehaussent les sites bâtis de quelques villages accrochés.»*

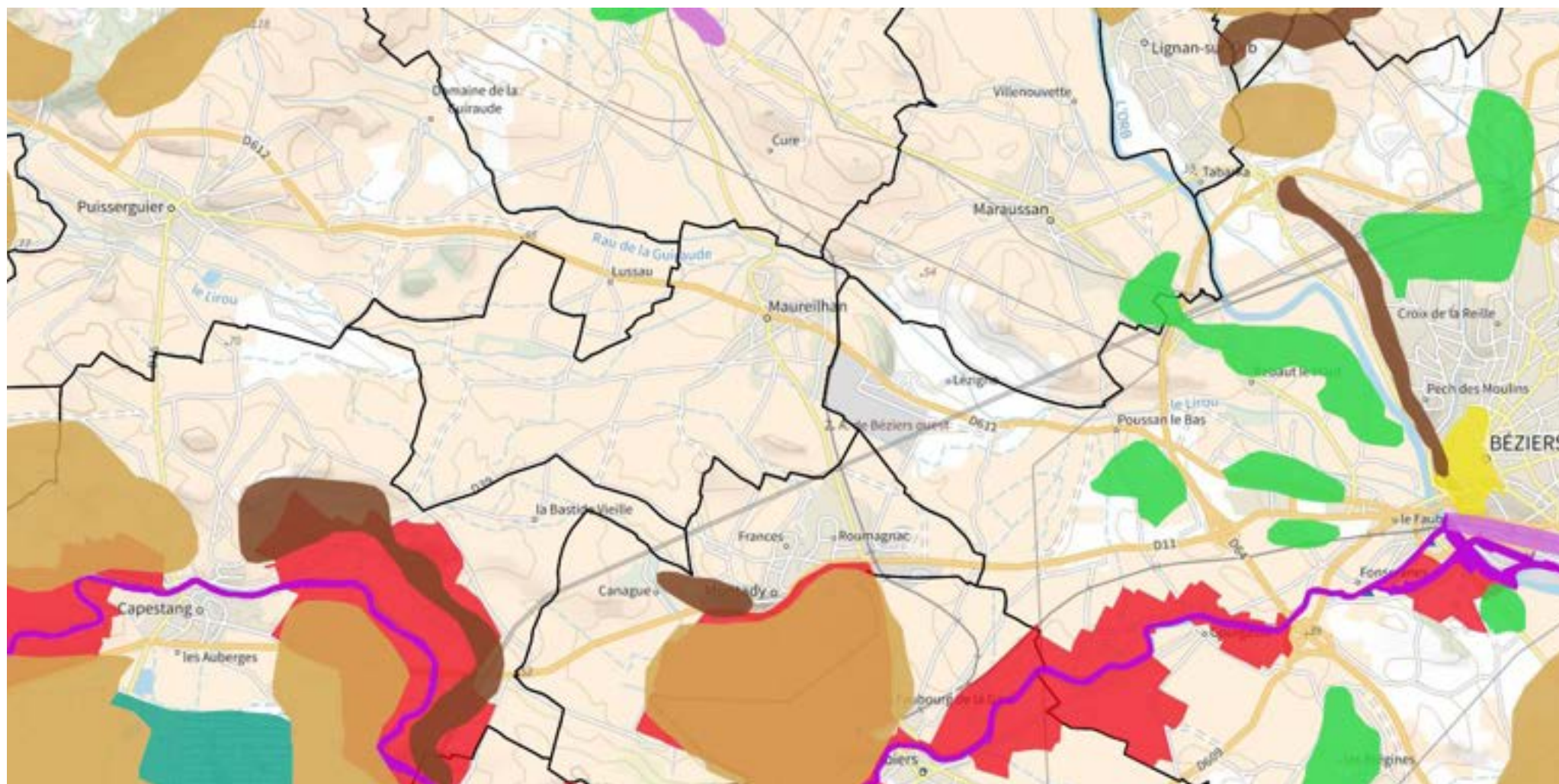
- **Une pression lisible du développement de l'urbanisation :**

*«L'ensemble du secteur est soumis à la pression du développement de l'urbanisation. Celle-ci se traduit par des implantations de lotissements, auxquels s'ajoutent, sur les axes convergeant vers Béziers, les bâtiments d'activités. Autour de Béziers, la pression s'est traduite par des dilatations d'échelles importantes des villages, parfois par des erreurs d'urbanisation. Ce développement s'opère en effet à partir des sites bâtis des villages, qui font une bonne part de la qualité des paysages des collines. Aussi les enjeux d'inscription dans le paysage apparaissent-ils sensibles.»*

## **Analyse critique de l'Atlas des paysages**

Parmi les enjeux identifiés par l'Atlas des paysages, on retiendra, en lien avec le projet, la nécessité d'adopter une maîtrise qualitative de l'urbanisation des villages dans les garrigues et les collines viticoles.

Toutefois, peu d'espaces paysagers à enjeu majeur sont recensés sur la Commune de Maureilhan ou à proximité.



Enjeux surfaciques de l'Atlas Paysager de l'Occitanie

- Mitage, urbanisation diffuse
- Paysage de relief marquant à préserver
- Paysage de relief marquant à valoriser
- Paysage de zone humide

- Paysage de zone humide à préserver
- Paysage de zone humide à valoriser
- Paysage ouvert (cultivé, pâturé?)
- Paysage ouvert à préserver
- Paysage ouvert à valoriser
- Relief marquant (sommet, gorge, côteau, versant)

- Secteur d'activités ou urbanisé dégradé
- Secteur urbanisé dégradé
- Site éolien

**ZONAGES PAYSAGE**

- Zones de biens UNESCO
- Sites classés ou inscrits
  - Classé
  - Inscrit

Illustration 8. Enjeux du grand paysage, Source : Picto Occitanie

### III. FONCTIONNEMENT VIAIRE ET LA MULTIMODALITÉ

#### 1. LE RÉSEAU VIAIRE

Le village de Maureilhan est traversé par trois grands axes. Il s'agit de la RD612 s'inscrivant sur un axe est-ouest, entre Béziers et Saint-Chinian, de la RD162 s'inscrivant sur un axe nord-sud, entre Cazouls et Colombiers, et la RD39 route plus intimiste entre Maraussan et Capestang.

Ce sont les RD162 et RD612, axe majeur de desserte de Maureilhan, en particulier cette dernière, qui concentrent un important trafic pendulaire extra communal.

Par ailleurs, notons la présence de la voie ferrée qui traverse la RD612 au niveau du giratoire d'entrée de village est. Elle passe au dessus de la RD39.

Ces réseaux placent ainsi la commune à 15 minutes de Béziers, à une demi-heure de Narbonne et à 1 heure de Montpellier.

Des importants travaux de requalification ont été initiés sur les RD612 et RD162, permettant de répondre à des attentes relatives à la circulation douce, aux normes PMR, à la sécurisation des usagers, aux stationnements bilatéraux, à la valorisation des espaces publics... à l'amélioration du cadre de vie et à la circulation des différents usagers.



Illustration 9. Principales voies du territoire de Maureilhan

## 2. LA MULTIMODALITÉ

### Le réseau ferré

Le réseau ferroviaire de Béziers - Narbonne est créé entre 1876 et 1878. Ce chemin de fer a permis l'extension d'activités commerciales liées à la production de vin, de transports de marchandises lourdes, colis, bauxite... Sans compter les passagers, ceux qui se rendaient aux bains de Montmajou, les pêcheurs et les baigneurs qui appréciaient les bords de l'Orb de Tabarka à Cessenon et ceux qui se rendaient à la ville.

Maureilhan se situe en terminaison d'une ligne locale depuis Colombiers, des Chemins de fer de l'Hérault, gérée par Hérault Transport. Sur son territoire et en direction de Cazouls-lès-Béziers, cette voie est désormais désaffectée au bénéfice d'une voie verte.

### Les transports en commun

La commune est desservie par la ligne 654 d'Hérault Transport reliant Béziers à La Salvetat-sur-Agout par Maureilhan, Puisserguier, Creissan, Cébazan, St-Chinian, Babeau-Bouldoux, Pardailhan, Poilhes, St-Pons-de-Thomières et Le Soulié.

**On compte 2 arrêts de bus sur la commune, l'un intitulé «centre» et l'autre «maison de retraite». Le premier est situé en entrée est du village et l'autre au centre au niveau de la mairie.**

### Les cheminements doux

Maureilhan dispose d'une bande cyclable sur une partie de la RD162, en entrée sud du village.

Les axes principaux bénéficient de trottoirs suffisamment larges permettant la circulation sécurisée des usagers des mobilités douces. Il en est de même pour les quartiers récents.

Le centre du village dispose de rues étroites où la circulation se veut apaisée, redonnant une place aux déplacements alternatifs aux véhicules motorisés (piétons et cycles).

Quelques tronçons sont aménagés pour assurer la circulation douce.



Illustration 10. Voies douces et arrêts de bus dans le village de Maureilhan

## IV. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 1. LE PATRIMOINE NATUREL

Au niveau faunistique, la commune ne fait l'objet d'aucune mesure stricte de protection de la nature.

Il n'existe sur le territoire communal ni zone Natura 2000, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et Zones Humides.

#### **Le réseau Natura 2000**

##### **Présentation du réseau Natura 2000**

Il s'agit des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dite Directive « Habitats », et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) dite Directive « Oiseaux ».

La Directive Habitats concerne la flore et la faune (à l'exception des oiseaux). Elle introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels («les habitats»), abritant ces espèces (et qui sont indispensables à leur survie). Cette prise en compte aboutit à l'intégration de ces espèces animales et végétales dans les listes d'espèces protégées et à la création d'un réseau européen de sites naturels protégés (appelés à terme Zones Spéciales de Conservation), abritant des espèces et des habitats jugés d'intérêt communautaire à l'échelle de l'Union Européenne. Ce réseau de sites naturels protégés s'appelle le «réseau Natura 2000» en France.

La Directive Habitats est progressivement mise en place dans l'ensemble de la communauté européenne depuis 1992. Chaque site proposé pour intégrer le réseau Natura 2000 sera doté d'un document d'objectifs. Il s'agira à la fois d'un état des lieux et d'un plan de gestion. Celui-ci recensera tant les espèces et les habitats remarquables, que les usages locaux. Etabli à la suite d'une large concertation, il définira les objectifs et les moyens de la gestion la plus adaptée au territoire.

La Directive Oiseaux liste un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces donne lieu à la désignation de sites appelés ZPS (Zones de Protection Spéciale). Ces zones seront aussi à terme intégrées dans le réseau Natura 2000.

Le réseau Natura 2000, qui constitue l'application de la Directive habitat en France, ne comporte à l'heure actuelle aucun site concernant la zone du projet, ni le territoire communal.

Le réseau Natura 2000 impose de vérifier que tout aménagement ne porte pas atteinte aux habitats ou espèces concernés ( ZPS directive Oiseaux – ZSC directive Habitats ).

#### **Secteur d'étude et aire d'influence**

Lors de l'étude des incidences d'un projet sur le réseau Natura 2000, il convient d'appréhender les impacts potentiels non seulement au niveau du secteur d'étude lui-même, mais également au sein d'une aire plus vaste. La modification d'un secteur particulier peut en effet affecter des sites Natura 2000 voisins, que ce soit par le déplacement d'espèces hors de ces sites Natura 2000, ou par la diffusion de pollutions en direction de ces mêmes sites. L'aire d'influence, dans laquelle des interactions sont possibles entre le projet et un ou des site(s) Natura 2000, comprendra le périmètre du projet en lui-même, ainsi qu'une zone tampon de 5 km autour du secteur.

**Deux ZPS sont comprises dans l'aire d'influence du projet, le territoire communal ; elles sont présentées ci-après.**

#### **La ZPS FR9112016 « Étang de Capestang »**

Le site, de plus de 1 370 ha, s'étend sur le complexe d'étangs entre Capestang et Poilhes. Ces entités forment une vaste cuvette submersible. L'étang de Capestang et sa phragmitaie présente un intérêt écologique majeur, notamment pour l'avifaune (butor étoilé, rollier d'Europe...).

#### **La ZPS FR9112003 « Minervoies »**

La ZPS s'inscrit dans la zone de transition entre la plaine viticole du Languedoc et les zones plus montagneuses du haut Languedoc. Secteur de collines de faible hauteur, le substrat est en général acide. Le Minervoies est connu d'une part par des vestiges romains, d'autre part par ses vignobles dont plusieurs crus sont très réputés (Saint Chinian,...).

La Zone de Protection Spéciale est proposée principalement pour la conservation de rapaces de l'annexe I de la directive Oiseaux, en particulier l'Aigle de Bonelli et l'Aigle royal. Mais le Busard cendré, le Circaète Jean-le-Blanc et le Grand-Duc sont également des espèces à enjeu pour ce territoire. Le site revêt aussi une importance pour la conservation de passereaux, en particulier la Fauvette pitchou et le Bruant ortolan ou encore le Rollier qui est là dans sa limite nord de répartition. D'autres espèces de l'annexe I sont recensées dans le périmètre avec des enjeux de conservation plus modéré où pour lesquelles les connaissances sont lacunaires et ne permettent pas d'avancer des données fiables en matière d'effectifs.



### Absence d'incidence de la modification du PLU sur les sites Natura 2000

Par l'éloignement du secteur du village des zones Natura 2000 (plus de 7km), le projet de modification n'aura pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

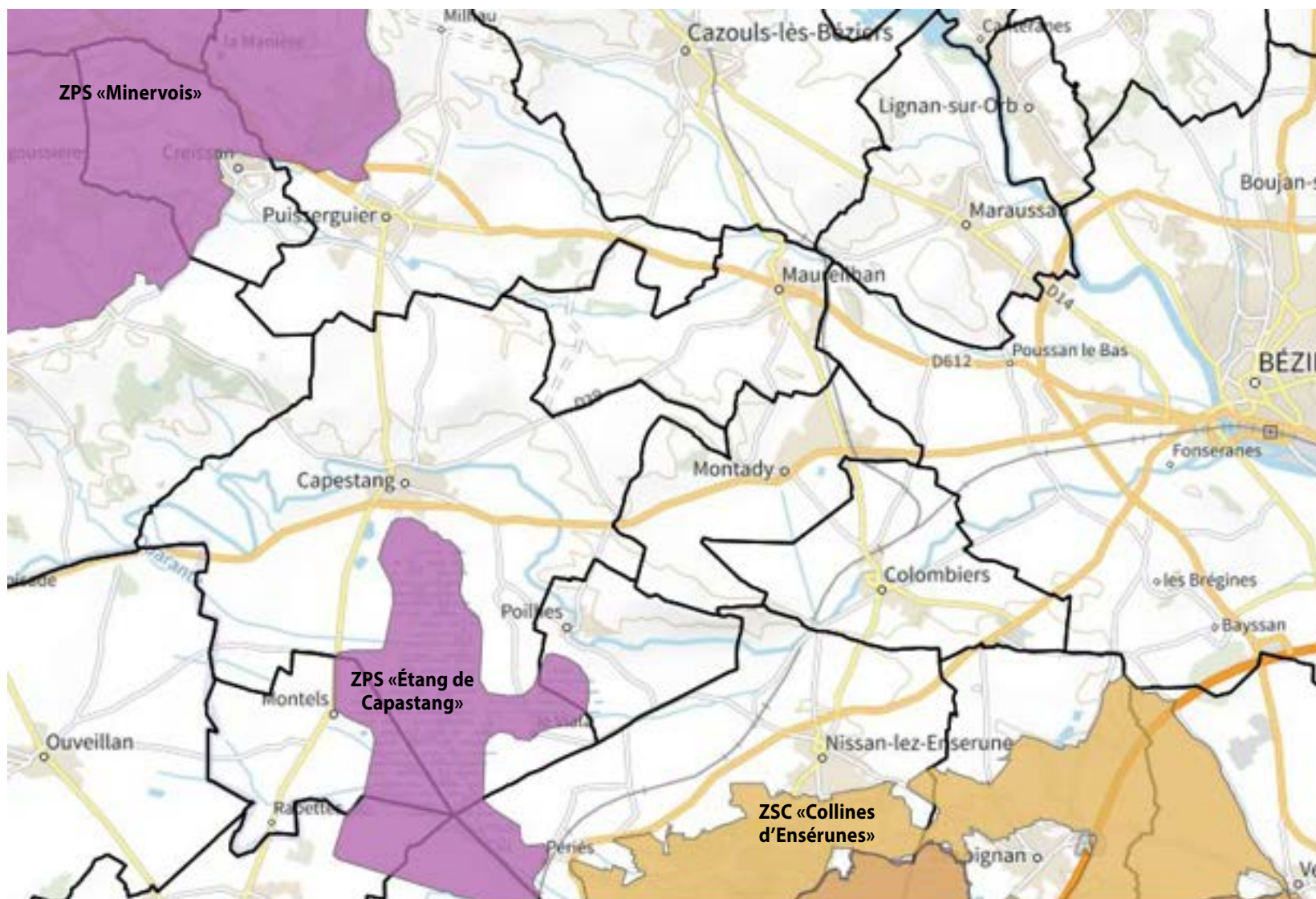


Illustration 11. Les zones Natura 2000 éloignées de la Commune de Maureilhan

## Les périmètres d'inventaires (ZNIEFF, ENS)

Il existe plusieurs types de zonage d'inventaire. Les deux principaux sont les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

### L'inventaire des ENS

Les ENS présentent une richesse écologique et paysagère, et peuvent jouer un rôle dans la prévention des inondations. Ces zones sont souvent menacées. L'inventaire des ENS permet donc d'identifier les enjeux du patrimoine environnemental, et ces zones doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

### L'inventaire des ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF est un recensement national établi à l'initiative du Ministère chargé de l'Environnement à partir de 1988. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel français. L'inventaire identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats naturels. Il organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.

Le territoire de Maureilhan n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire.

Les périmètres d'inventaires suivants sont présents dans un rayon de 5 km autour de la commune, seules les trois premières sont dans un rayon de 5 km autour du village :

- ZNIEFF de type I « Coteau de Cibadiès » ;
- ZNIEFF de type I « Colline de l'Oppidum d'Ensérune » ;
- ZNIEFF de type I « Vallée de l'Orb » ;
- ZNIEFF de type I « Étang de Capestang et Poilhes » ;
- ZNIEFF de type I « Plaine de Cazedarnes » ;
- ZNIEFF de type I « Collines de Nissan » ;
- ZNIEFF de type I « Étang et prairies de la Matte » ;
- ZNIEFF de type II « Basse plaine de l'Aude et étang de Capestang » ;

- ZNIEFF de type II « Vignes du Minervois » ;
- ZNIEFF de type II « Collines de Nissan et Lespignan ».

**Le projet n'empiète aucune de ces ZNIEFF. L'incidence du projet sur l'occupation des sols et sur le milieu naturel reste donc limitée.**

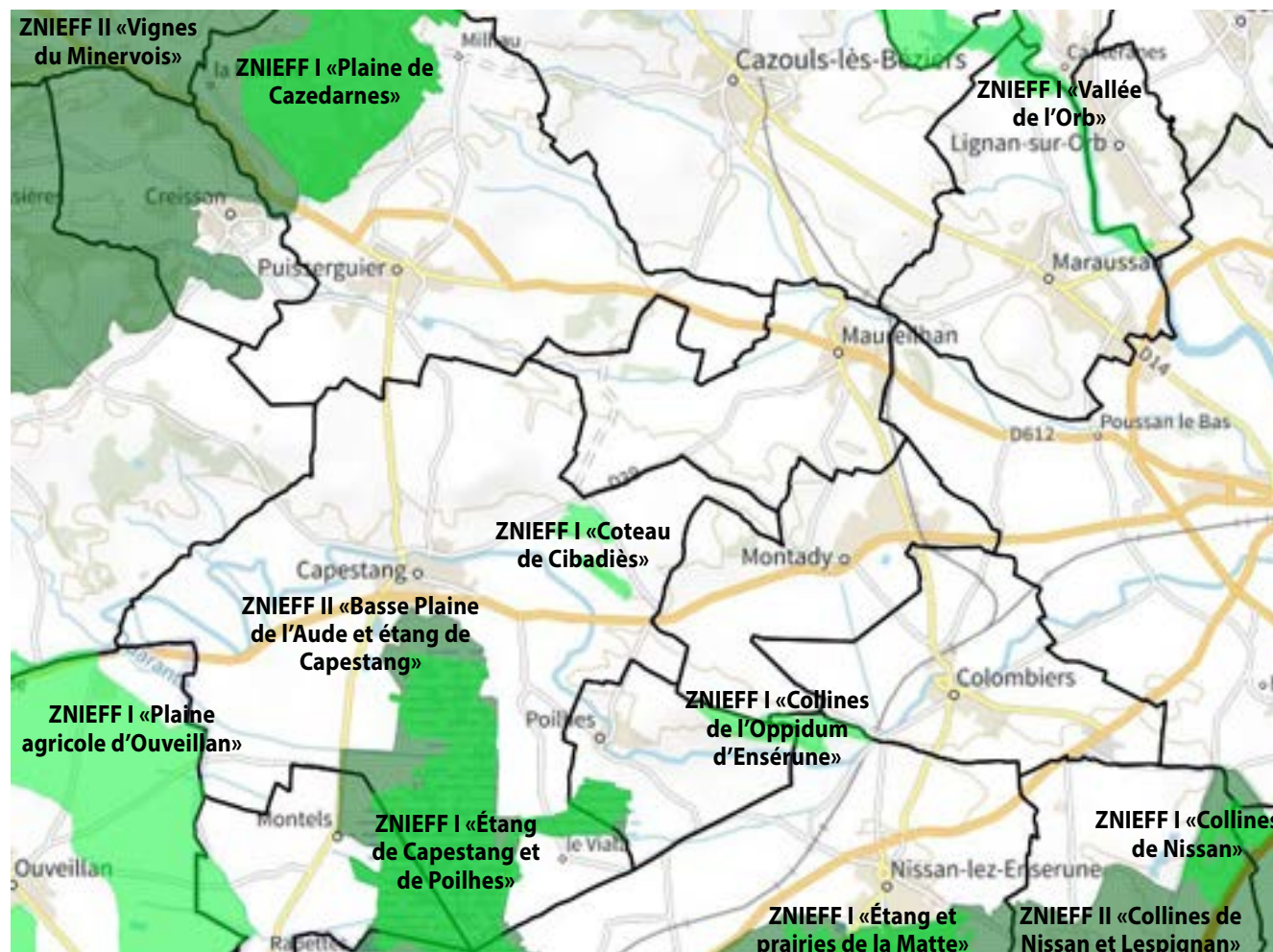


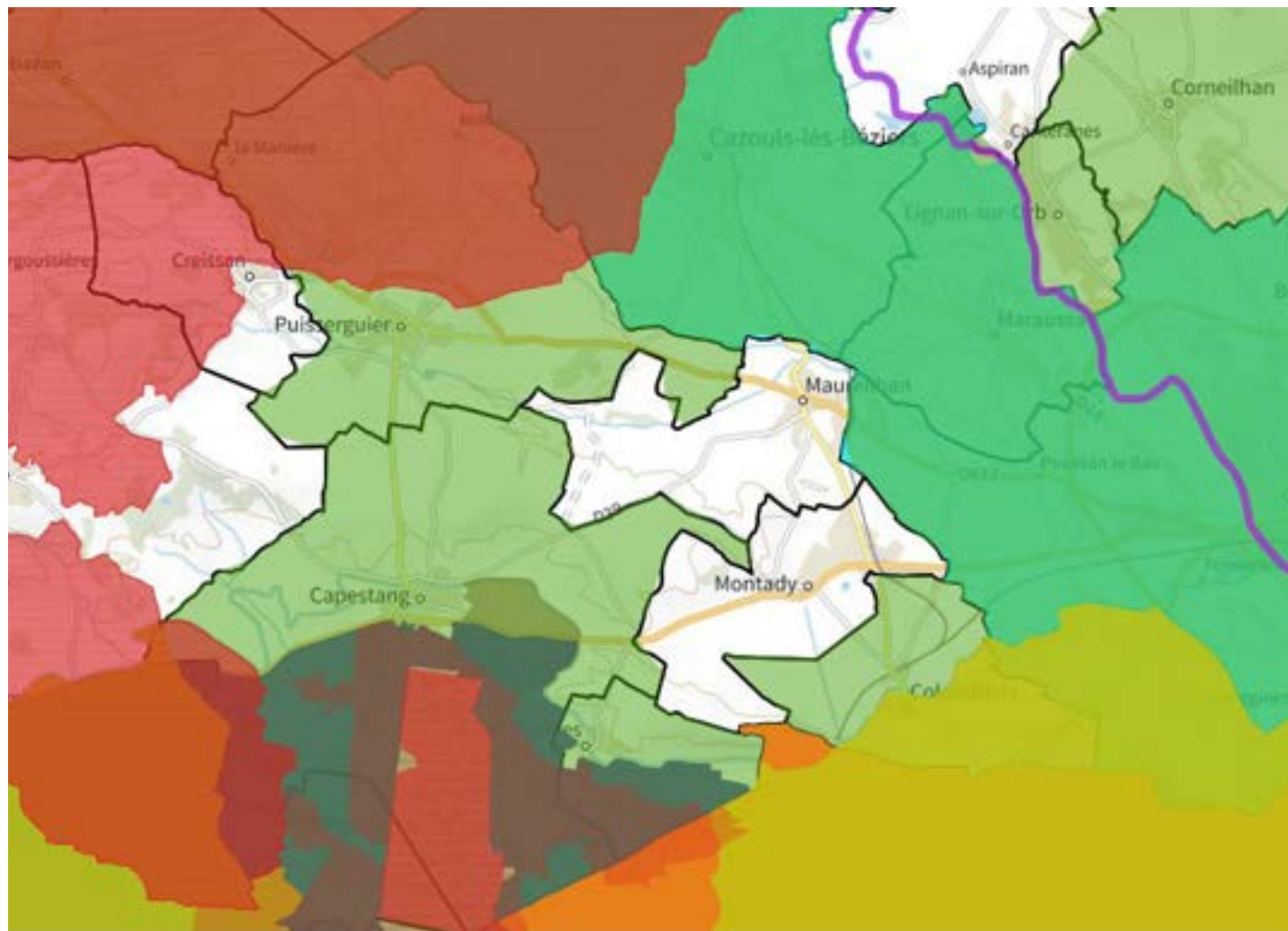
Illustration 12. Les ZNIEFF éloignées de la Commune de Maureilhan

## Les périmètres de Plans Nationaux d'Actions (PNA)

Les Plans Nationaux d'Actions répondent aux exigences des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats » dans le cadre du maintien et de la restauration du bon état de conservation des espèces d'intérêt communautaire. Ils constituent des documents d'orientation visant d'une part à définir, pour les espèces les plus menacées, les mesures à mettre en œuvre pour répondre à cet objectif de conservation, et d'autre part à coordonner leur application à l'échelle nationale. Ils sont sollicités lorsque les outils réglementaires de protection de la nature sont jugés insuffisants, bien que n'ayant eux-mêmes aucune portée réglementaire, au même titre que les ZNIEFF.

Aucun périmètre de PNA n'intersecte le territoire de la commune de Maureilhan, et par conséquent le village plus particulièrement concerné par la procédure.

Toutefois, plusieurs périmètres de PNA sont situés à moins de 5 km de la commune : Aigle de Bonelli (zone d'erratismes, domaine vital), Butoir Étoilé, Émyde Lépreuse, Faucon crécerellette (dortoir, domaine vital), Lézard ocellé, Odonates, Pie-grièche Méridionale et Pie-grièche à poitrine rose (illustration ci-contre).



**Illustration 13.** Les PNA situés sur le territoire de la commune et dans un périmètre de 5km autour du territoire communal

## 2. **ÉVALUATION DES INCIDENCES DES AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

### **Absence d'incidence notable sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat**

La modification du PLU n'est pas de nature à induire d'augmentation significative de la population.

Il ne devrait donc pas avoir d'accroissement du trafic en lien cette procédure, découlant notamment de la circulation automobile. La pollution atmosphérique restera comparable à la situation actuelle tout comme l'impact sonore. Elle n'a pas d'incidence sur les transports.

### **Absence d'incidence sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques**

La modification du PLU n'aura pas d'incidence sur les capacités de la collectivité à fournir un surplus d'eau potable et à traiter d'avantage d'eaux usées.

Les débits d'eaux pluviales ne seront pas accrus.

### **Absence d'incidence sur l'agriculture**

La modification du PLU, consistant à des évolutions dans les zones urbaines du règlement, n'aura pas d'incidence sur l'agriculture.

## **CHAPITRE IV. LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES**



La zone du projet est concernée par les contraintes, servitudes et risques suivants.

## I. LES RISQUES MAJEURS

### 1. LES RISQUES NATURELS SUSCEPTIBLES D’AFFECTER LE SECTEUR DU PROJET

#### Le risque inondation

La Commune de Maureilhan est concernée par le risque inondation. Elle est située dans le bassin versant du Lirou.

#### La prévention du risque inondation

La gestion des risques d’inondation s’inscrit dans le cadre de la directive européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation ».

Au niveau de chaque grand bassin hydrographique, la directive inondation se traduit par la mise en place de Plans de gestion des risques d’inondation (PGRI) et des territoires à risques importants d’inondation (TRI).

Une évaluation préliminaire des risques (EPRI), recensant les événements historiques marquants et produisant d’indicateurs caractérisant les enjeux à l’échelle du bassin, notamment sur la population et les emplois exposés, a permis de déterminer des territoires à risques importants d’inondation (TRI).

Plans de gestion des risques d’inondation (PGRI), en déclinaison de la stratégie nationale, sur la base de l’EPRI et des cartographies effectuées sur les TRI. Ces PGRI sont détaillés au niveau local sur chaque TRI par une stratégie locale de gestion des risques d’inondation, laquelle se traduit de manière opérationnelle dans des plans d’action tels que les PAPI (programmes d’action de prévention des inondations), et des projets de PSR (plans des submersions rapides), et au niveau réglementaire dans les PPR (plans de prévention des risques). Les PGRI sont aussi traduits de manière opérationnelle au niveau grand bassin par les plans grands fleuves (PGF).

**Sur le territoire de Maureilhan, la prise en compte et la prévention du risque inondation s’est traduit par la mise en place d’un Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du bassin versant du Lirou, approuvé le 15 avril 2009.**

Le secteur du projet n’est pas concerné par le PPRI.

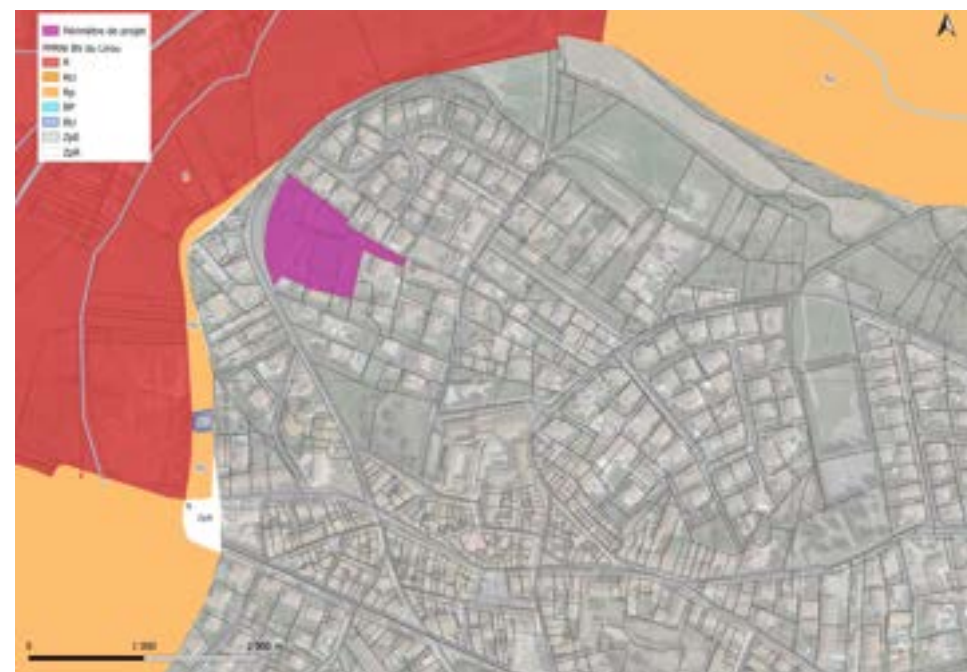
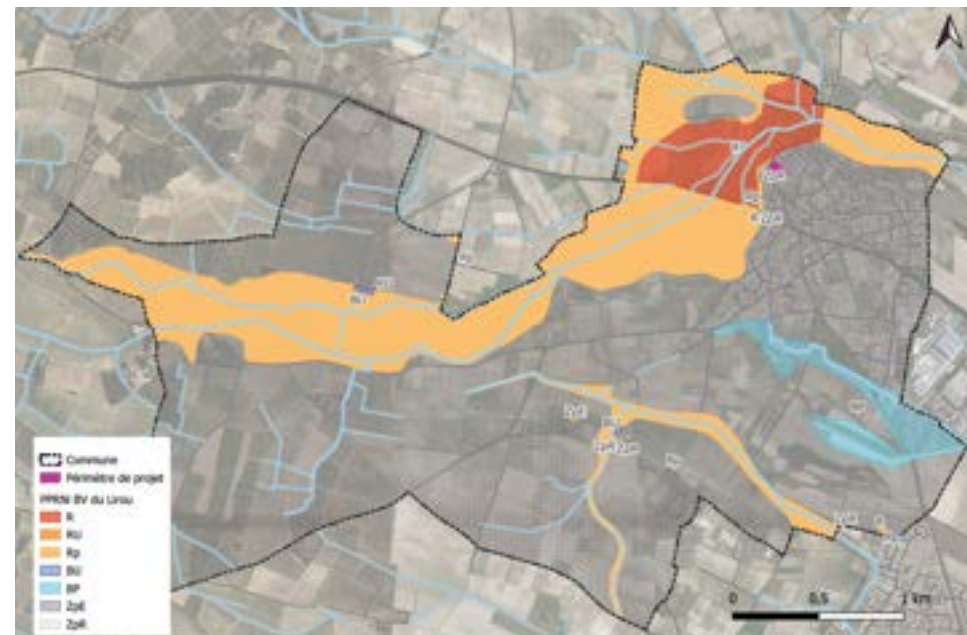


Illustration 14. L’inondabilité sur le territoire de Maureilhan, Source : BETU

## **Le risque feu de forêt et l'obligation de débroussaillage**

(Source : site internet de la DDTM 34 et Porter à Connaissance de l'aléa feu de forêts - Dossier départemental sur les risques majeurs)

### **Qu'est-ce que le feu de forêt ?**

Sont qualifiés de « bois et forêts » les espaces visés à l'article L.111-2 du code forestier, à savoir les espaces comportant des plantations d'essences forestières, des reboisements, des landes, maquis et garrigues. Ces espaces sont exposés à un aléa feu de forêt, plus ou moins intense selon la nature et la structure des boisements, la topographie du site et sa situation par rapport aux vents dominants.

Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie. La menace est plus forte pour les constructions isolées et l'habitat diffus, particulièrement vulnérables et difficilement défendables par les services de secours. En outre, ces constructions et la présence humaine induite augmentent le risque de départ de feu.

### **La connaissance du risque feux de forêt dans l'Hérault**

Dans le département de l'Hérault, en 2021, les espaces naturels combustibles représentaient 56.2% du territoire (forêts et garrigues boisées, landes et garrigues non boisées). Le département est divisé en 11 massifs forestiers.

Le risque de feux de forêt est fort à très fort dans les zones naturelles urbanisées et dans les zones urbaines à proximité des zones exposées aux incendies de forêt. Ce phénomène est accentué par le phénomène de mitage en zones naturelles.

### **Les plans de prévention des Incendies de forêt (PPRIF)**

17 communes disposent d'un plan de prévention des risques Incendie de forêt dans l'Hérault. Ce sont les communes les plus sensibles du département vis à vis du risque (commune pouvant subir des incendies importants) et de l'exposition des populations (urbanisation diffuse importante entourée d'espaces combustibles).

Les communes concernées sont Montpellier et plusieurs communes proches situées au nord et à l'est de l'agglomération.



Illustration 15. Les PPRIF approuvés dans l'Hérault

### **Le Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt DDTM élaboré en 2021**

Face à la multiplication des incendies et départs de feux dans l'Hérault, phénomène aggravé par le dérèglement climatique et son lot de vagues de chaleurs et de sécheresses intenses et récurrentes, la connaissance du risque incendie a été affinée et actualisée dans notre département.

Un Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt a ainsi été élaboré par la DDTM à l'échelle du département de l'Hérault en 2021. Il prend la forme d'une carte d'aléa et d'une notice d'urbanisme.

#### **La carte d'aléa incendie de forêt du PAC**

La carte d'aléa incendie de forêt a été établie suivant le processus suivant :

- analyse des végétations exposées au risque incendie de forêt par photo-interprétation d'images satellites datant de 2019 ;
- cartographie des types de peuplements forestiers, landes et garrigues concernées par la carte ;
- évaluation de la biomasse combustible et de la participation à la combustion de chaque type de végétation ;



- définition des conditions de référence météo (direction du vent et vitesse) en période estivale sèche;
- calcul de l'intensité maximale d'un feu de forêt sur chaque pixel élémentaire de 30x30m ;
- classement en niveau d'intensité, de très faible à exceptionnelle.

L'aléa feu de forêt est ainsi cartographié sur l'ensemble des zones exposées du département de l'Hérault, par le niveau d'intensité d'un feu de forêt, en condition estivale défavorable.

L'aléa est ainsi défini de manière relativement précise (carreaux de 30x30m) selon 7 niveaux d'intensité, de nulle à exceptionnelle.

### La notice d'urbanisme du PAC

Elle présente notamment les principes de prévention, le niveau de vulnérabilité des zones urbanisées aux incendies de forêt, la nécessité de produire des études complémentaires d'aléas et de risques, des mesures de réduction de la vulnérabilité, l'application de la réglementation sur les obligations légales de débroussaillage.

**Elle présente surtout un tableau des mesures préventives et des types de projets interdits, autorisés ou autorisés sous condition suivant le niveau d'aléa et la vulnérabilité de la zone (au regard d'un ensemble de critères de densité du bâti, de l'existence des équipements de défense incendie, de l'accessibilité au site pour le SDIS, des obligations de débroussaillage..).**

### La connaissance du risque feu de forêt sur Maureilhan

**L'aléa feu de forêt est globalement faible à nul sur la Commune de Maureilhan**, bien que quelques secteurs soient ponctuellement concernés par un aléa faible à exceptionnel. Par conséquent, elle n'est pas soumise aux obligations légales de débroussaillage. La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Incendie de forêt.

Le **site d'étude est en aléa nul de feu de forêt.**

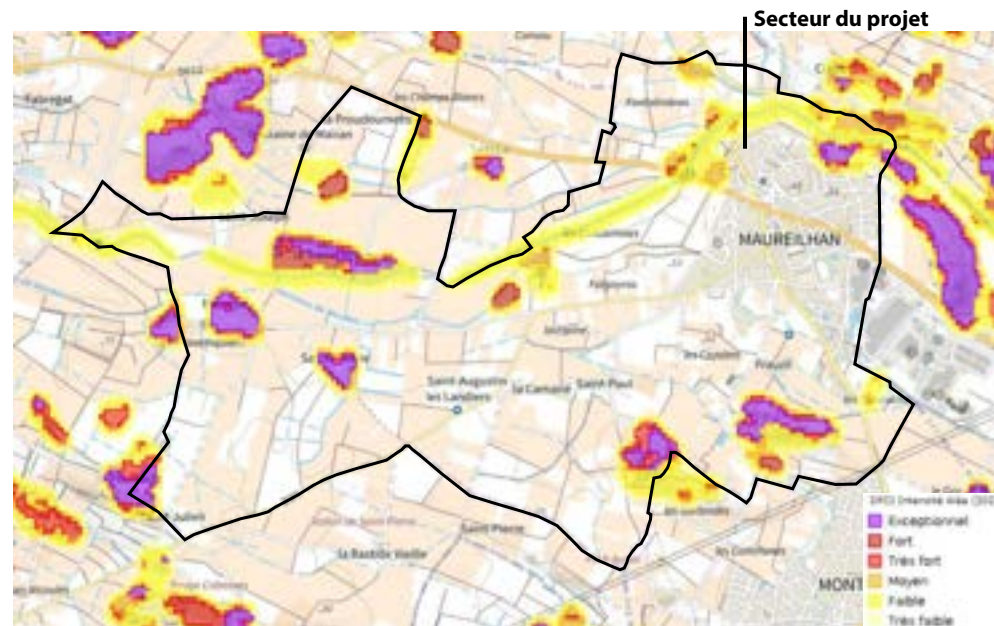


Illustration 16. Aléa Feu de forêt : source DDTM34

### Les obligations légales de débroussaillage

- **Classement des communes du département de l'Hérault selon la nature du risque d'incendie de forêt**

Le débroussaillage aux abords des habitations permet de protéger la forêt et les populations en limitant le risque de départ de feu accidentel et en limitant sa propagation. Le débroussaillage est une obligation instaurée par le Code forestier. Il appartient au préfet de chaque département de préciser les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques.

L'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 classe ainsi les 343 communes du département de l'Hérault selon la nature du risque d'incendie de forêt et fixe les modalités de sa mise en œuvre en précisant des prescriptions techniques en fonction du risque par commune. Les communes sont classées soit en «*commune à risque global d'incendie de forêt fort*», soit en «*commune à risque global d'incendie de forêt moyen*», soit en «*commune à risque global d'incendie de forêt faible ou nul*». (cf. cartographie en page suivante).

- **Champ d'application pour les communes ou parties de communes à risque global d'incendie de forêt moyen ou fort**

**La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt. Elle n'a pas non plus été classée comme étant à risque mais identifiée «à risque global d'incendie de forêt faible ou nul» dans l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013. Les obligations légales de débroussaillage ne s'appliquent donc pas au territoire de Maureilhan.**

**En application de l'arrêté préfectoral, le maire doit annexer au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage.**

### **Le risque mouvement de terrain**

*(Source : Dossier départemental sur les risques majeurs)*

Les mouvements de terrain sont des manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisés sous l'effet de sollicitation naturelles (pluviométrie anormalement forte, séisme, fonte des neiges...) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères...).

Ils recouvrent des formes très diverses qui résultent de la multiplicité des mécanismes initiateurs (érosion, dissolution, déformation et rupture), eux-même liés à la complexité des comportements géotechniques des matériaux sollicités et des conditions de gisement.

Les volumes mis en jeu peuvent être compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides.

Les mouvements de terrain lents englobent les affaissements consécutifs à l'évolution de cavités naturelles ou artificielles, les tassements, le fluage, le retrait ou le gonflement de certains matériaux argileux.

Les mouvements rapides regroupent les effondrements, les chutes de pierres ou de blocs, les éboulements ou écroulements de pans de falaises, certains glissements rocheux, des laves torrentielles et les coulées boueuses..

### **Les mouvements de terrain dans l'Hérault**

Le département peut être concerné par plusieurs types de mouvement de terrain:

- Les terrassements et affaissements de sols compressibles hors aléa minier,
- Le retrait-gonflement des argiles,
- Les glissements de terrain,
- Les effondrements et affaissements liés à la présence de cavités souterraines,

- Les écroulements et chutes de blocs,
- Les coulées boueuses et torrentielles,
- L'érosion littorale.

### **La prévention du risque et sa prise en compte dans l'aménagement**

Les actions préventives passent par une meilleure connaissance du risque, la surveillance et la prévision des phénomènes, la réalisation de travaux pour réduire les risques, la mise en place de plan de prévention des risques dans certaines communes, l'information et l'éducation sur les risques notamment par l'information sur les dispositions préventives en matière de construction.

### **Le plan de prévention des risques naturels prévisibles mouvement de terrain (PPRMT)**

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles mouvement de terrain, établi par l'État, définit des zones d'interdiction et des zones de prescriptions. Le zonage s'appuie sur la carte d'aléa et sur la carte de zonage.

Le département compte 17 PPRMT dont 12 communes du Lodévois. Sont notamment concernées les communes de Saint-Chinian, Ceyras, Vaillauquès, Lamalou-les-Bains et Béziers.

### **Le classement des communes de l'Hérault selon le risque de retrait gonflement des argiles**

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, un ensemble de mesures sont préconisées pour réduire la vulnérabilité des biens à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

(cf. annexe : *Dispositions préventives de réduction de la vulnérabilité des constructions au risque de retrait-gonflement des argiles*).

Les services de l'État ont également mis en ligne une notice permettant d'informer sur la réglementation et les pratiques à tenir pour construire sur les sols argileux ([https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire\\_en\\_terrain\\_argileux\\_reglementation\\_et\\_bonnes\\_pratiques.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf)).

**Vis à vis du risque «retrait-gonflement des argiles», une importante partie de la Commune de Maureilhan et du village se situe en zone d'aléa fort. Le reste est en aléa moyen.**

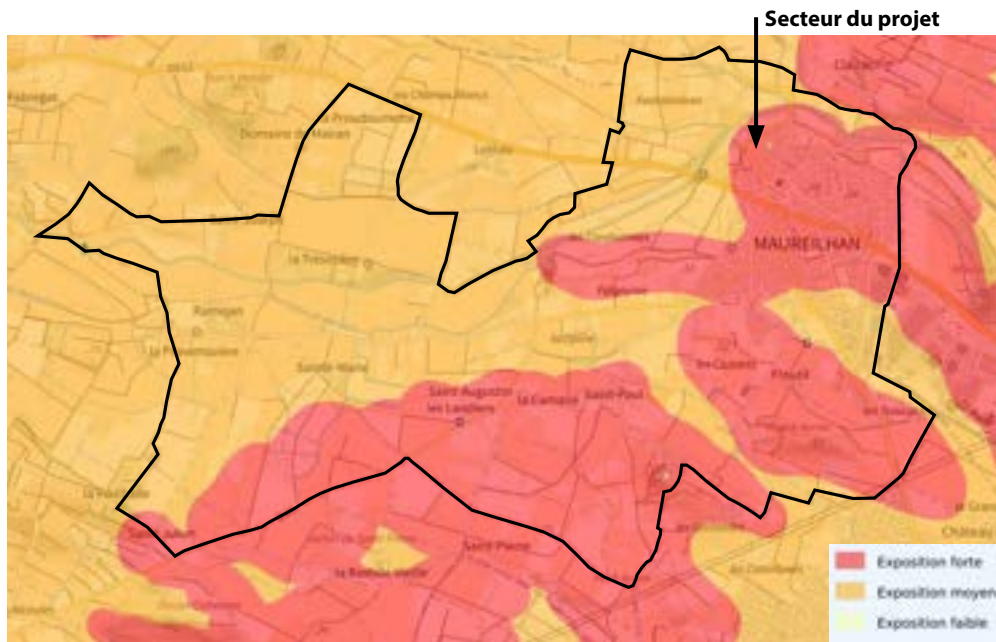


Illustration 17. Aléas Retrait-gonflements des sols argileux : Géorisques

### La connaissance du risque mouvement de terrain sur Maureilhan et le secteur du projet

La préfecture a classé la Commune de Maureilhan à risque pour l'aléa mouvement de terrain et sous aléas «éboulement ou chutes de pierres et de blocs» et «glissement de terrain». Mais elle n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain.

**Vis à vis du risque «retrait-gonflement des argiles», une importante partie de la Commune et du village se situe en zone d'aléa fort. Le reste est en aléa moyen.** Le secteur du projet se situe en zone d'aléa fort.

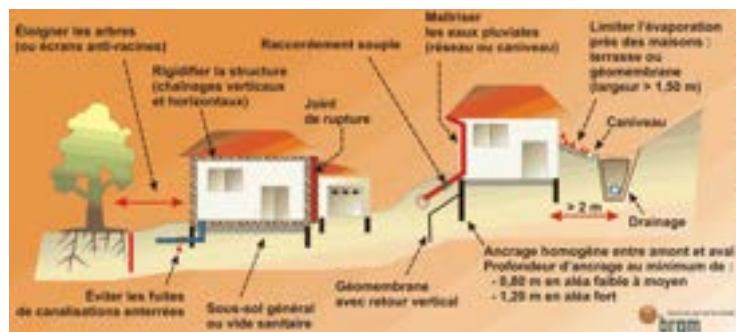
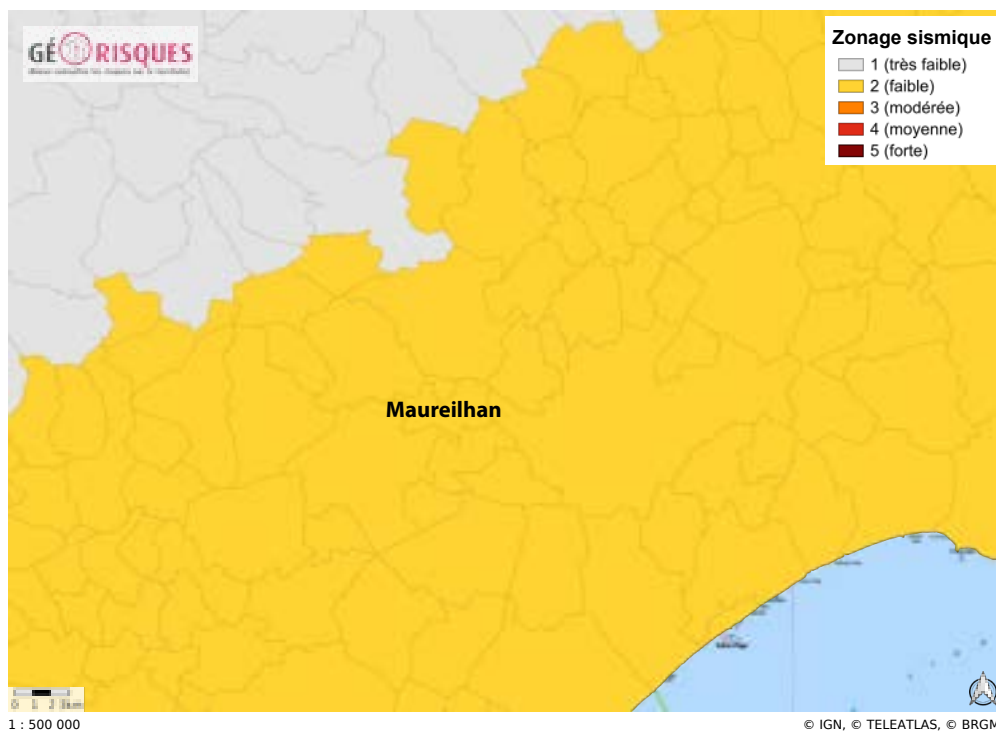


Illustration 18. Dispositions préventives de réduction de la vulnérabilité des constructions au risque de retrait-gonflement des argiles

## Le risque sismique

Un séisme est une vibration du sol transmise aux bâtiments, causée par une fracture brutale des roches profonde le long d'une faille se prolongeant parfois jusqu'en surface. Le Département de l'Hérault, non concerné par la prise en compte du risque sismique jusqu'en 2011, est aujourd'hui soumis à la règlementation parasismique car situé partiellement en zone de sismicité 2 (faible).

**Comme une bonne partie du département, la Commune de Maureilhan est classée en zone d'aléa faible.**



*Illustration 19. Risque sismique : Géorisques*

## La connaissance du risque sismique

### La prévention du risque et sa prise en compte dans l'aménagement

Les actions préventives passent par une meilleure connaissance du risque, la surveillance et la prévision des phénomènes, la réalisation de travaux pour réduire les risques.

Sur l'ensemble de la France, des règles parasismiques spécifiques encadrent les ouvrages à risque spécial (installations nucléaires, installations classées,...) et les ouvrages à risque normal (ponts, équipements et installations...). Le département de l'Hérault n'est pas concerné par la prescription de Plans de Prévention de Risques Sismique en raison d'un aléa faible.

Dans l'Hérault, pour les bâtiments à risque normal, la réglementation parasismique s'applique uniquement aux bâtiments de catégorie d'importance III (bâtiments scolaires, bâtiments recevant du public...) et d'importance IV (bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) selon les zones. Le secteur du projet n'est pas concerné par ces éléments.

## Le risque tempête

Une tempête correspond à une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h.

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver.

## Le risque tempête dans l'Hérault

Les tempêtes dévastatrices «Lothar», «Martin», «Klaus» puis «Xynthia» nous rappellent que l'ensemble du territoire français est concerné par ce phénomène dont les conséquences sont humaines, économiques et environnementales.

## La prévention du risque et sa prise en compte dans l'aménagement

Les actions préventives passent par une meilleure connaissance du risque, la surveillance et la prévision des phénomènes, la réalisation de travaux pour réduire les risques.

Dans l'aménagement, la prise en compte du risque passe par le respect des normes de construction et de mesures de dégagement des abords immédiats (arbres, objets) et de consignes individuelles de sécurité (se mettre à l'abri, limiter les déplacements, écouter la radio...).

## 2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES SUSCEPTIBLES D'AFPECTER LE SECTEUR DU PROJET

### Le risque industriel

#### Généralités

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes et/ou l'environnement.

On distingue 2 familles : les industries chimiques pour la fabrication des produits chimiques de bas, agroalimentaires, pharmaceutiques et de consommation courante. Les industries pétrochimiques pour la production des produits dérivés du pétrole.

Trois typologies d'effets peuvent se combiner : des effets thermiques, liés à une combustion d'un produit inflammable ou à une explosion, des effets mécaniques liés à une réaction chimique violente, une combustion violente, une décompression brutale, des effets toxiques résultant de l'inhalation d'une substance chimique.

#### La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans le département de l'Hérault, 7 établissements relèvent de la Directive européenne dite Directive Seveso 2 : 3 d'entre-eux sont classés « seuil bas » et 4 « seuil haut ». Cette seconde catégorie faisant l'objet d'une autorisation avec servitude d'utilité publique donne lieu à l'élaboration de 3 PPRT (Plans de Prévention des Risques Technologiques) sur les communes de Béziers, Villeneuve-lès-Béziers et Frontignan.

#### Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à Maureilhan

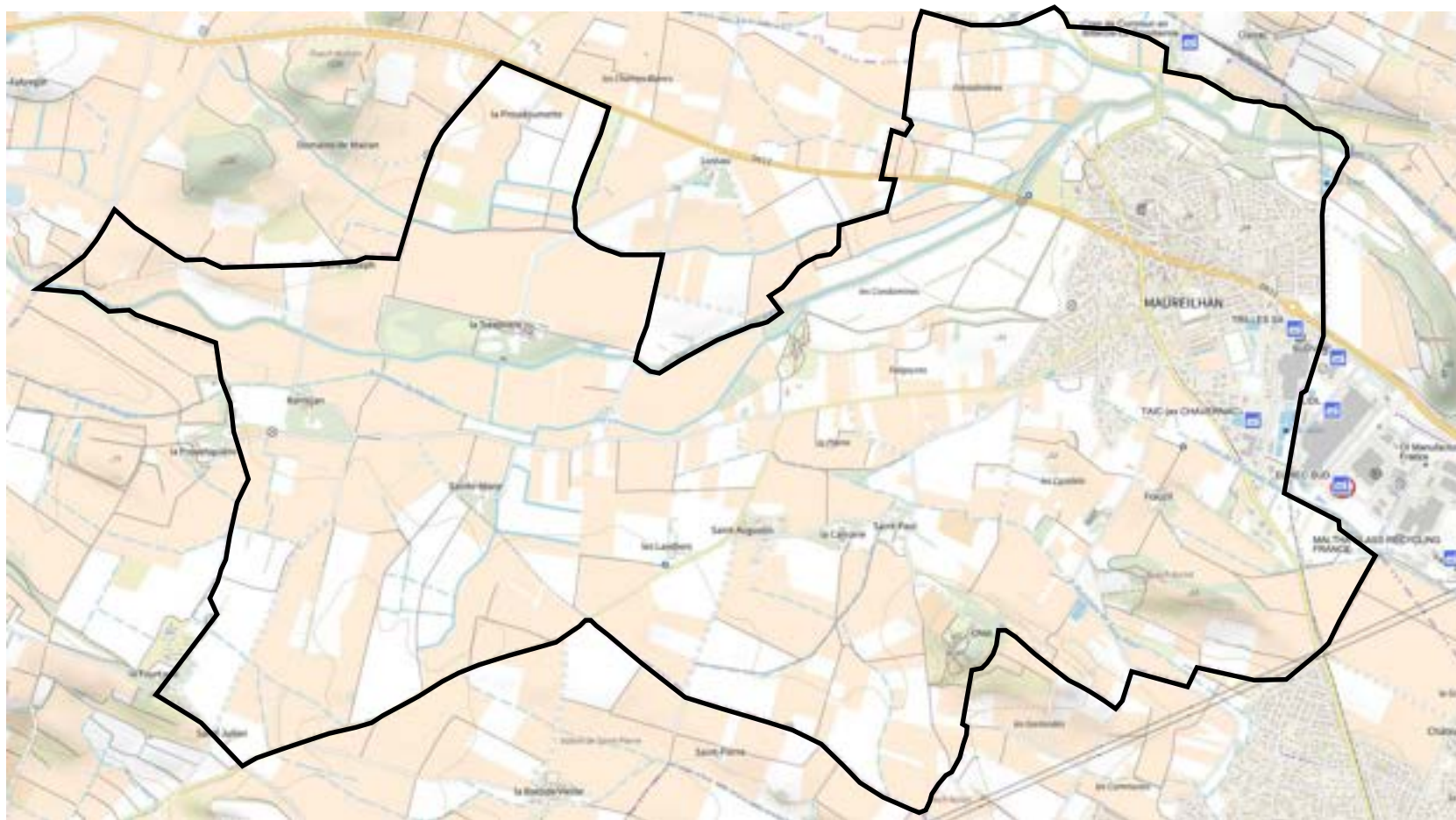
Les ICPE peuvent constituer une source de risque industriel qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement de l'espace.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont toutes les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers et de provoquer des pollutions ou nuisances pour l'environnement et la population. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulières.

Sur la **Commune de Maureilhan, aucune ICPE SEVESO n'est recensée. La Commune n'est pas concernée par des installations industrielles rejetant des polluants.** Cependant, deux installations se trouvent à proximité immédiate, sur le territoire limitrophe, sur la zone d'activités de Béziers ouest (ZABO) : il s'agit des sociétés OI France (fabrication de verre creux) et Eurec Sud (récupération de déchets triés), qui ne sont pas des usines Seveso.

Le **territoire communal recense deux installations classées.** Il s'agit des sociétés Trilles SA et TAIC (ex Chavernac) (voir carte suivante).

Les **évolutions envisagées dans la modification n'ont pas d'incidence sur ce risque, qui n'en a pas non plus sur les objets de la procédure.**



- Installations classées (Grande échelle)
- Usine Seveso
  - Usine non Seveso
  - Eolienne
  - Elevage de bovin
  - Elevage de volaille
  - Elevage de porc
  - Carrière

Illustration 20. Risque industriel : Géorisques

## Le risque de rupture de barrage

### Généralités

Un barrage est un ouvrage artificiel ou naturel (résultant de l'accumulation de matériaux à la suite de mouvements de terrain), établi le plus souvent en travers du lit d'un cours d'eau, retenant ou pouvant retenir de l'eau.

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- Techniques lors de défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- Naturelles en cas de séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage);
- Humaines en cas d'insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, d'erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance.

Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage. Ainsi, la rupture peut être progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de « renard »). Elle peut être brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. Les conséquences peuvent être humaines, économiques et environnementales.

### La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault

Dans la région Languedoc Roussillon, le recensement des barrages peut être considéré comme quasiment complet. On compte ainsi 43 ouvrages concédés, et parmi ceux autorisés, 25 sont de classe A, 12 de classe B et 85 de classe C. Les barrages de classe D sont estimés à plus de 210 ouvrages.

Dans le département, on recense 5 barrages de classe A (les plus à risque), dont un barrage concédé.

## La connaissance et la prise en compte du risque à Maureilhan

Le risque rupture de barrage : la commune ne se positionne pas dans la zone inondable liée à la rupture de 2 barrages situés en amont, le barrage «Mont d'Orb» sur la Commune d'Avène (à environ 100 km) et le barrage «Ayrette» à Mons la Trivalle (à environ 50 km). Elle **n'est donc pas concernée par ce risque.**

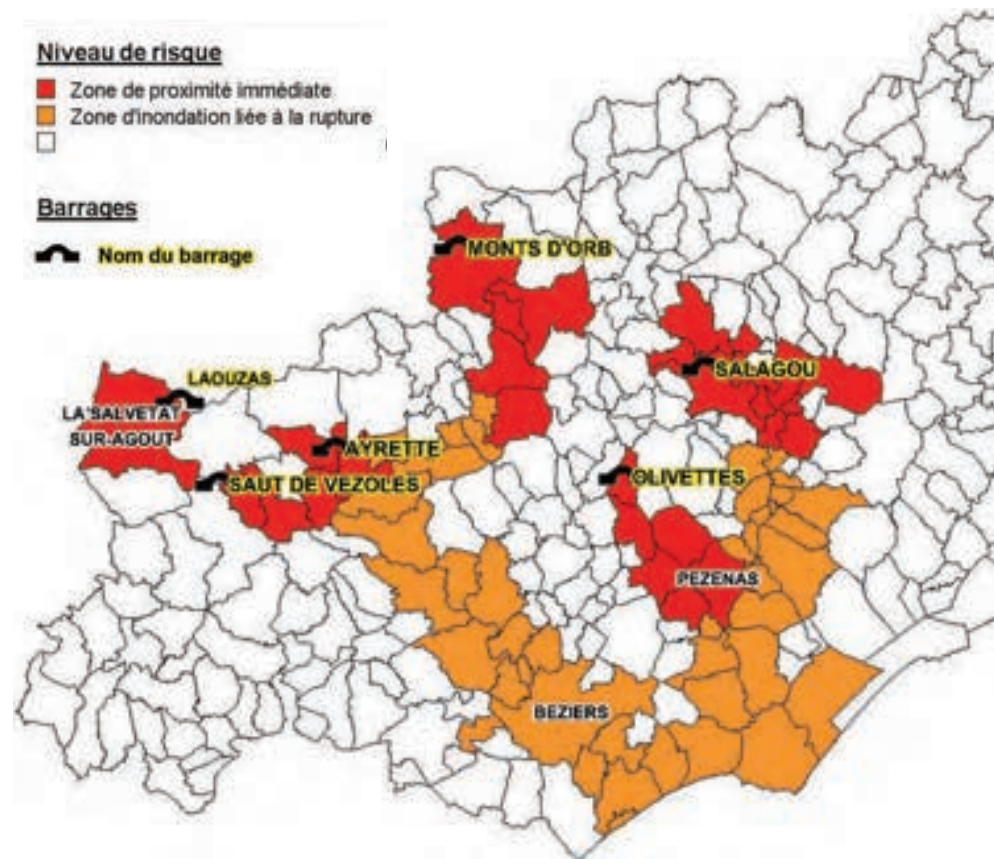


Illustration 21. Risque rupture de barrage : Dossier départemental sur les Risques majeurs

## **Le risque de rupture de digue**

### **Généralités**

Une digue est un remblai longitudinal naturel ou artificiel le plus souvent composé de terre. Sa fonction est d'empêcher la submersion des basses terres se trouvant le long de la digue par les eaux d'un lac, d'un cours d'eau ou de la mer. L'entretien et la surveillance sont à la charge de leurs exploitants, l'État est responsable de leur contrôle..

Une digue détermine, en fonction de sa hauteur et de sa longueur, une zone soustraite à l'inondation naturelle dite « zone protégée ». Sont considérés comme digue, dans le décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques, les ouvrages suivants :

- digues de protection contre les inondations fluviales, généralement longitudinal au cours d'eau ;
- digues qui ceinturent des lieux habités ;
- digues d'estuaires et de protection contre les submersions marines ;
- digues de rivières canalisées ;
- digues de protection sur les cônes de déjection torrentielle ;

Les phénomènes de rupture de digue et de barrage sont identiques. Les causes de rupture (techniques, naturelles ou humaines) et leur déroulement sont aujourd'hui bien connus car le phénomène peut être modélisé (simulation mathématique) permettant ainsi une meilleure prise en compte du risque lors de l'alerte et de la gestion de crise.

La rupture peut être progressive, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de « renard » favorisé par la présence d'arbres ou d'arbustes, de canalisations, de réseaux... ou de terriers), ou brutale dans le cas des digues en béton, par renversement (ancrage insuffisant, érosion...) ou par glissement du talus de la digue (affouillement...).

### **La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault**

Dans le département, les digues les plus importantes recensées à ce jour sont de classe B. Elles sont érigées le long du Vidourle, du Lez et de la Mosson. D'autres ceinturent les communes du bassin aval de l'Hérault.

Le département de l'Hérault est doté de plusieurs PAPI (programmes d'actions de prévention des inondations) qui permettent l'élaboration de démarches globales de prévention des inondations. Ces programmes d'actions sont complétés par des PSR (plans submersions rapides) qui, tout en visant le même objectif de réduction de la vulnérabilité, peuvent n'être centrés que sur les dommages aux biens.

## **La connaissance et la prise en compte du risque à Maureilhan**

Aucune digue n'a été recensée sur la Commune de Maureilhan.

## **Le risque transport de marchandises dangereuses**

### **Généralités**

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau (fluviale ou maritime) ou par canalisation (gazoduc, oléoduc). Il peut entraîner des conséquences graves, voire irrémédiables pour la population, les biens et l'environnement.

On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés :

- Une explosion peut être provoquée par un choc avec production d'étincelles (notamment pour les citernes de gaz inflammables), ou pour les canalisations de transport exposées aux agressions d'engins de travaux publics, par l'échauffement d'une cuve de produit volatil ou comprimé, par le mélange de plusieurs produits ou par l'allumage inopiné d'artifices ou de munitions. L'explosion peut avoir des effets à la fois thermiques et mécaniques (effet de surpression dû à l'onde de choc). Ces effets sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres et peuvent être accompagnés de projections ;
- Un incendie peut être causé par l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, un choc avec production d'étincelles, l'inflammation accidentelle d'une fuite (citerne ou canalisation de transport), une explosion au voisinage immédiat du véhicule, voire un sabotage. 60% des accidents de TMD concernent des liquides inflammables. Un incendie de produits inflammables solides, liquides ou gazeux engendre des effets thermiques (brûlures), qui peuvent être aggravés par des problèmes d'asphyxie et d'intoxication, liés à l'émission de fumées toxiques ;
- Un dégagement de nuage toxique peut provenir d'une fuite de produit toxique (cuve, citerne, canalisation de transport) ou résulter d'une combustion (même d'un produit non toxique). En se propageant dans l'air, l'eau et/ou le sol, les matières dangereuses peuvent être toxiques par inhalation, par ingestion directe ou indirecte, par la consommation de produits contaminés, par contact.

### **La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault**

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

Dans l'Hérault, 115 communes sont soumises au risque spécifique de Transport de



Matières Dangereuses par les canalisations souterraines de transport de gaz naturel de GRTgaz .

De plus, 2 canalisations de transport de matières dangereuses permettent d'alimenter le dépôt d'hydrocarbures liquides GDH à Frontignan et l'usine Agriva à Sète depuis les installations portuaires de Sète.

Certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic.

Les risques pris en considération concernent uniquement les flux de transit et non de desserte locale. Les infrastructures présentées ont été retenues en fonction des trafics estimés ou connus, et des établissements générateurs de ces types de trafic.

### **La connaissance et la prise en compte du risque à Maureilhan**

La Commune de Maureilhan fait partie des communes de l'Hérault concernées par le risque TMD par des canalisations de gaz naturel (s'inscrivant sur un axe ouest-est du territoire de la commune).

### **Le risque minier**

#### **Généralités**

Le risque minier est lié à l'évolution des mines et cavités d'où l'on extrait charbon, pétrole, gaz naturel ou sels. Ces cavités peuvent induire des désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

### **La connaissance et la prise en compte du risque dans l'Hérault**

Dans l'Hérault, 2 zones prioritaires ont été identifiées :

- Le bassin houiller de Graissessac comprenant les communes de Camplong, Dio-et-Valquières, Graissessac, La Tour-sur-Orb, Le Bousquet d'Orb, Lunas, Saint-Étienne-Estrechoux, et Saint-Gervais-sur-Mare. La présence de travaux miniers souterrains à une profondeur inférieure à 50 m sous ou à proximité d'enjeux, et l'existence de désordres liés aux versants a amené la sélection du site pour une qualification rapide des aléas mouvements de terrain en priorité P1 (aléa significatif et enjeux denses). Des études complémentaires de l'aléa sont en cours.

- La concession de Villecelle s'étendant sur les communes de La Tour-sur-Orb, Taussac-la-Billière, Le Pradal, Villemagne, et Combes. Cette zone minière est assez urbanisée, et les travaux miniers y sont dispersés et nombreux. Le plomb, zinc, argent, cuivre et métaux connexes y ont été exploités jusqu'en 2001. L'existence de travaux sous les hameaux de Pradal et de Taussac, ainsi que la proximité avec des ouvrages débouchant au jour ont conduit

à définir deux petites zones de risque, et pour l'ensemble du secteur une priorité P2 (aléa significatif et enjeux dispersés)

Les autres titres et sites ont été classés sans risque de mouvement de terrain, ou à risque potentiel non prioritaires, ces derniers méritant une attention plus ou moins soutenue selon le niveau de vigilance estimé.

### **La connaissance et la prise en compte du risque sur Maureilhan**

La Commune de Maureilhan n'est pas concernée.

## II. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

- PPRi du «Bassin versant du Lirou» approuvé le 15/04/2009

La Commune de Maureilhan est concernée à ce jour par les servitudes suivantes :

A5 : Servitude pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

AC1 : Servitude de protection au titre des abords de monuments historiques classés ou inscrits :

- Château de Maureilhan inscrit à l'inventaire des M.H. le 18/12/1980
- Église paroissiale Saint-Baudile inscrite à l'inventaire des M.H. le 03/05/2007

EL5 : Servitude de visibilité sur les voies publiques

EL6 : Servitude grevant les terrains nécessaires aux routes nationales et aux autoroutes

RN 112

Cette servitude n'est plus applicable dans la mesure où il n'y a plus de routes nationales sur le territoire de Maureilhan.

I3 : Servitude relative à l'établissement de canalisations de transport de Gaz

- Canalisation DN 150 Antenne de Maureilhan - BSN

I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques

- Ligne 225 kv Livière - St Vincent
- Ligne 225 kv Gaudière - St Vincent (ouvrage projeté)

Int 1 : Servitude relative au voisinage des cimetières

- Cimetière communal

PT3 : Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications

- Câble n°284-01 Béziers-Saint-Pons

PT4 : Servitude d'élagage relative aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public

T1 : Servitude relative aux chemins de fer

- Chemin de fer

T4 : Servitude aéronautiques de balisage (aérodrome civil et militaire)

- Aérodrome de Béziers-Vias (arrêté du 15/01/1977 modifié le 31/12/1984

PM1 : Servitude relative aux risques naturels

**Le secteur de projet n'est pas concerné par les servitudes d'utilité publique grevant le territoire de Maureilhan. Les évolutions apportées au document d'urbanisme n'auront pas n'ont plus d'incidence sur les servitudes.**

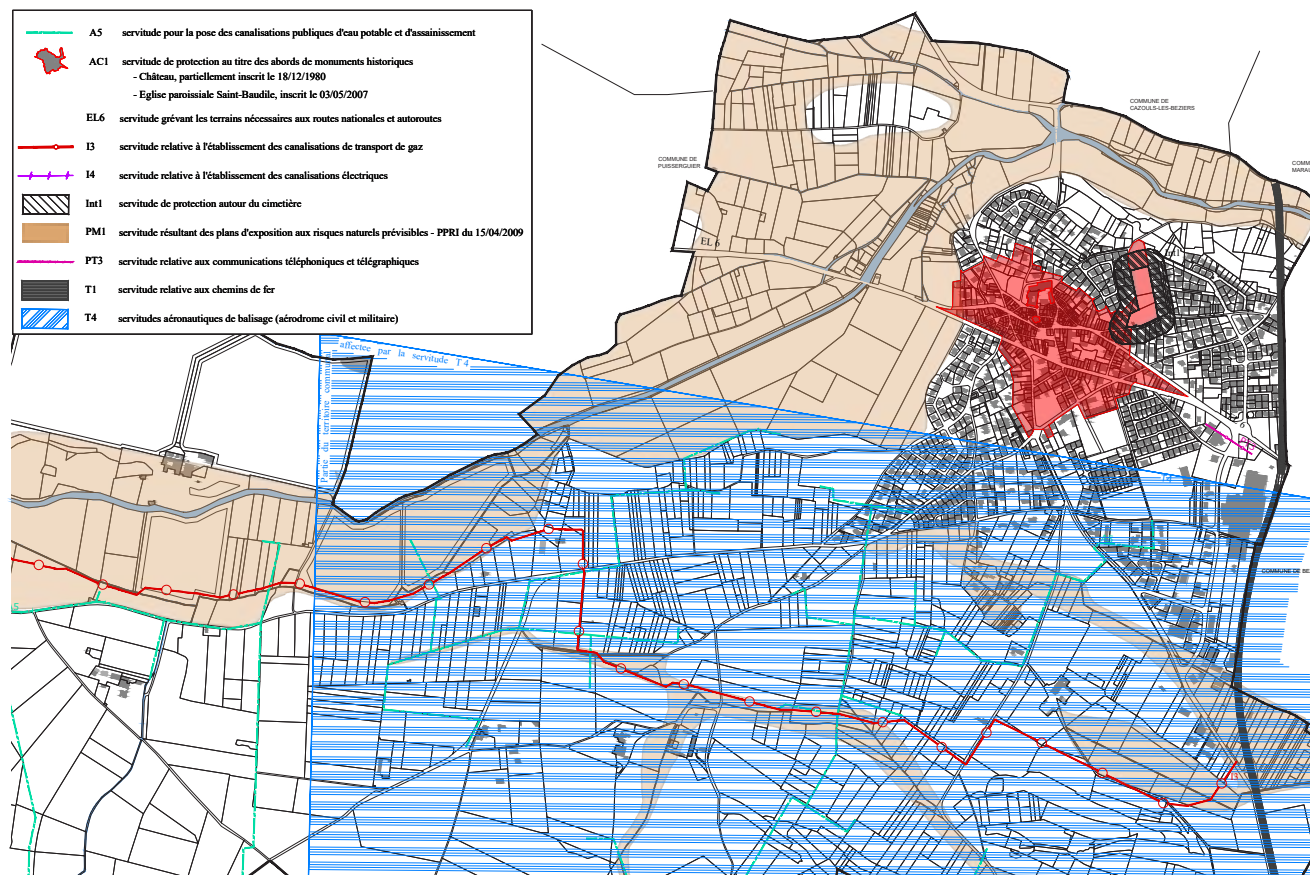


Illustration 22. Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU actuel de Maureilhan

### III. LES PRESCRIPTIONS

#### 1. LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Le bruit est perçu comme la principale nuisance pour 40% de français. La sensibilité à cette pollution, qui apparaît comme très suggestive, peut provoquer des conséquences importantes sur la santé humaine (trouble du sommeil, stress...).

Le bruit de circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant. La mesure instantanée (au passage d'un camion par exemple) ne suffit pas pour caractériser le niveau d'exposition des riverains.

Les transports terrestres, générateurs de nuisances sonores, peuvent faire l'objet d'un classement. Lorsqu'elles sont bruyantes, les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, ou du rail extérieur, de chaque infrastructure classée.

Sur la commune, la gêne sonore est essentiellement due aux infrastructures de transport, une voie est classée bruyante :

- la RD612, traversant la commune d'est en ouest et reliant Béziers à Puisserguier, est classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures terrestres, excepté dans sa partie longeant l'agglomération de Maureilhan. Dans cette dernière, le classement passe à 2. La zone nécessitant des mesures d'isolation acoustique pour les bâtiments nouveaux à vocation d'habitat est de 250 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée pour la catégorie 2 et de 100m pour la catégorie 3.

**Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 du 9 janvier 1995 ainsi qu'à ses arrêtés d'application, et aux articles R571-32 à R571-43 du Code de l'environnement.**

**Le village est concerné par cette prescription mais le projet de modification n'est pas de nature à aggraver l'exposition à cette nuisance.**

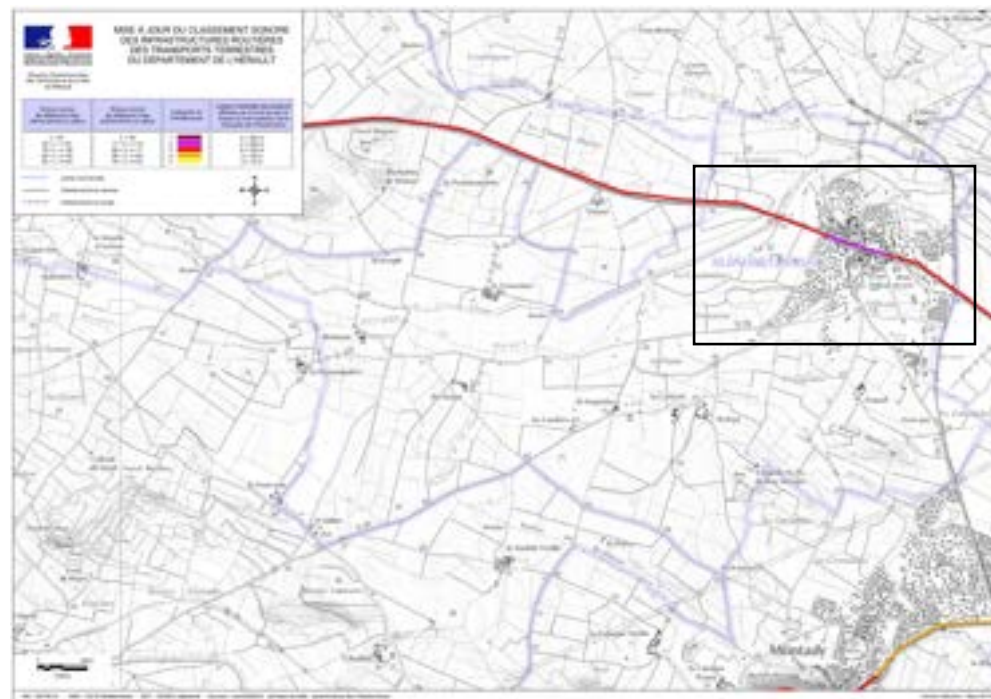


Illustration 23. Classement sonore des infrastructures terrestres, Source : DDTM34



## 2. LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

### Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la Commune de Maureilhan

La Commune de Maureilhan compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne l'ensemble du territoire communal, aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique sur la commune ont été recensés et mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite. Ces éléments ont permis de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre de 8 zones géographiques.

**Afin que les travaux d'urbanisme et d'aménagement ne soient pas de nature à détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés sur ces 8 zones géographiques, elles ont été classées en ZPPA par arrêté préfectoral (arrêté n°2014324-0046).**

Ainsi, sur le territoire de la commune, sont délimitées 13 ZPPA, zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

#### **Dans 11 zones, les projets font l'objet d'une saisine sans seuil de superficie :**

- Zone 1 : Villa gallo-romaine de *Saint Joseph Ouest*, occupée à la République et au Haut-Empire romain ;
- Zone 2 : La *Courrèze Nord-Ouest*, grand habitat d'époque romaine ;
- Zone 3 : exploitation antique de la *Courrèze Sud-Est* ;
- Zone 4 : trois sites archéologiques sur cette zone, l'établissement romain de *La Camariès Sud-Ouest*, l'occupation néolithique des *Camariès 2* et l'exploitation agricole romaine de la *Camariès Sud* en limite communale ;
- Zone 5 : quatre sites archéologiques sur cette zone, l'occupation néolithique de la *Pensière*, l'habitat de la République romaine de *La Plane 2*, l'occupation antique de *Saint-Geniez Ouest* et la grande exploitation agricole romaine de *Saint-Geniez Est* ;
- Zone 6 : *Notre-Dame du Bon Secours*, chapelle et ses abords ;
- Zone 7 : *Peyre Grosse*, exploitation agricole datée du Haut-Empire romain ;
- Zone 8 : *Les Cazalets*, habitat d'époque romaine ;
- Zone 9 : établissement rural romain de *La Plane 1* ;

- Zone 10 : *Fontalignères*, exploitation agricole datée du Haut-Empire romain ;
- Zone 11 : village ancien de Maureilhan, comprenant le château, le rempart et des bâtiments d'origine médiévale.

#### **Dans 2 zones, les projets font l'objet d'une saisine avec seuil de 1000 m<sup>2</sup> :**

- Zones 12 et 13 : ces deux zones, situées à l'Ouest et au Sud du village possèdent un fort potentiel archéologique. On y a déjà repéré des indices diffus d'occupation préhistorique et antique.

### L'archéologie préventive

L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique, véritables archives du sol.

#### Préservation du patrimoine archéologique

**«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.» (Article R.523-1 du Code du patrimoine).**

*D'après l'article L. 521-1 du Code du patrimoine, «L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, ... a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.»*

#### Champ d'application des opérations d'archéologie préventive

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Entrent dans les champs d'application de l'archéologie préventive :

- La réalisation de ZAC et de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui



Illustration 24. Les ZPPA de Maureilhan - cartographie issue de l'arrêté préfectoral n°2014324-0046

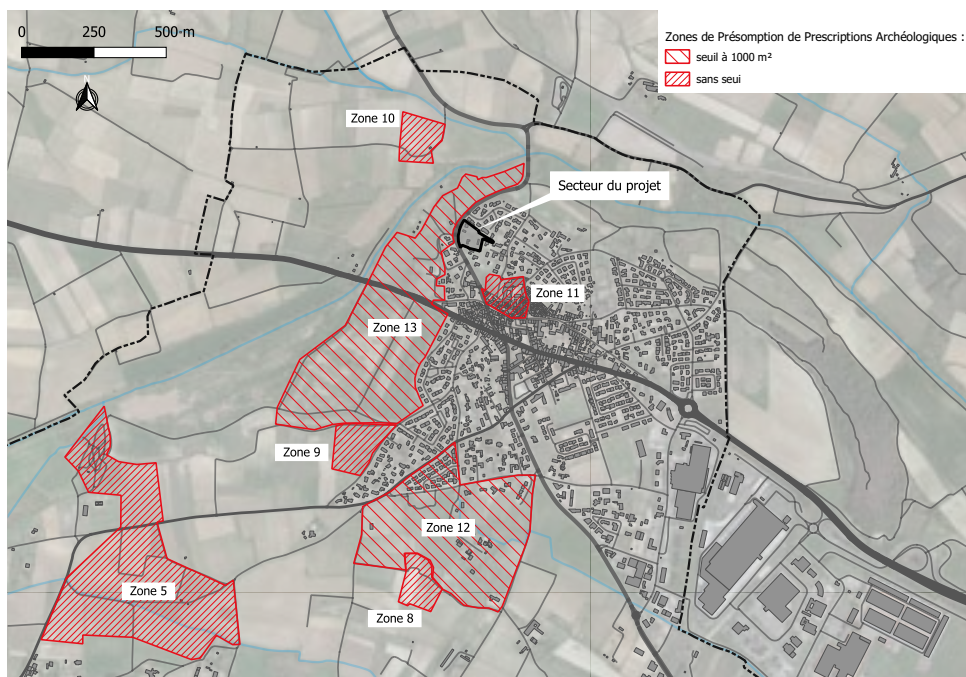


Illustration 25. Les ZPPA autour du projet - cartographie issue de l'arrêté préfectoral n°2014324-0046

doivent être précédés d'une étude d'impact,

- Certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable,
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

### Les Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques

Comme le précise la DRAC Occitanie, la Direction Régionale de l'Architecture et du Patrimoine, sur son site internet :

**Le Code du patrimoine prévoit également la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces zones dites «de présomption de prescription archéologique», viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers «lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage».**

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'État, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle «les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement». En conséquence, l'État pourra, dans les délais fixés par la loi, formuler dans un arrêté une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant «à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social».

### Les mesures d'archéologie préventive

Les prescriptions archéologiques motivées peuvent comporter :

- 1° La réalisation d'un diagnostic pour mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site.
- 2° La réalisation d'une fouille pour recueillir les données archéologiques présentes sur le site et en faire l'analyse.
- 3° Le cas échéant, l'indication de la modification de la consistance du projet permettant d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles ; ces modifications peuvent porter sur la nature des fondations, les modes de construction ou de démolition, le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges.

## Modes de saisine du préfet de région

### *Quand réaliser la saisine?*

(Articles R.523-9 et suivants du Code du patrimoine)

Lorsque les projets entrent dans le champ de l'archéologie préventive, le préfet de région est saisi :

Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir, la saisine est réalisée par le préfet de département; celui-ci adresse au préfet de région, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire les pièces complémentaires faisant notamment apparaître l'emplacement prévu des travaux sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol ;

Pour les zones d'aménagement concerté, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse dossier de réalisation approuvé.

Pour les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact, l'aménageur adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

### *La saisine anticipée*

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4).

## **Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur le projet**

**Le projet de modification n'impacte pas de ZPPA.**

## **CHAPITRE V. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU**





Les pièces concernées par la présente procédure d'urbanisme sont les suivantes :

- Le plan de zonage ;
- Le règlement (exclusivement la zone U),
- Les emplacements réservés ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation.

## I. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Les modifications apportées au plan de zonage concernent la création d'une zone U3 au sein de la zone U2 et la réduction de l'emplacement réservé n°2.

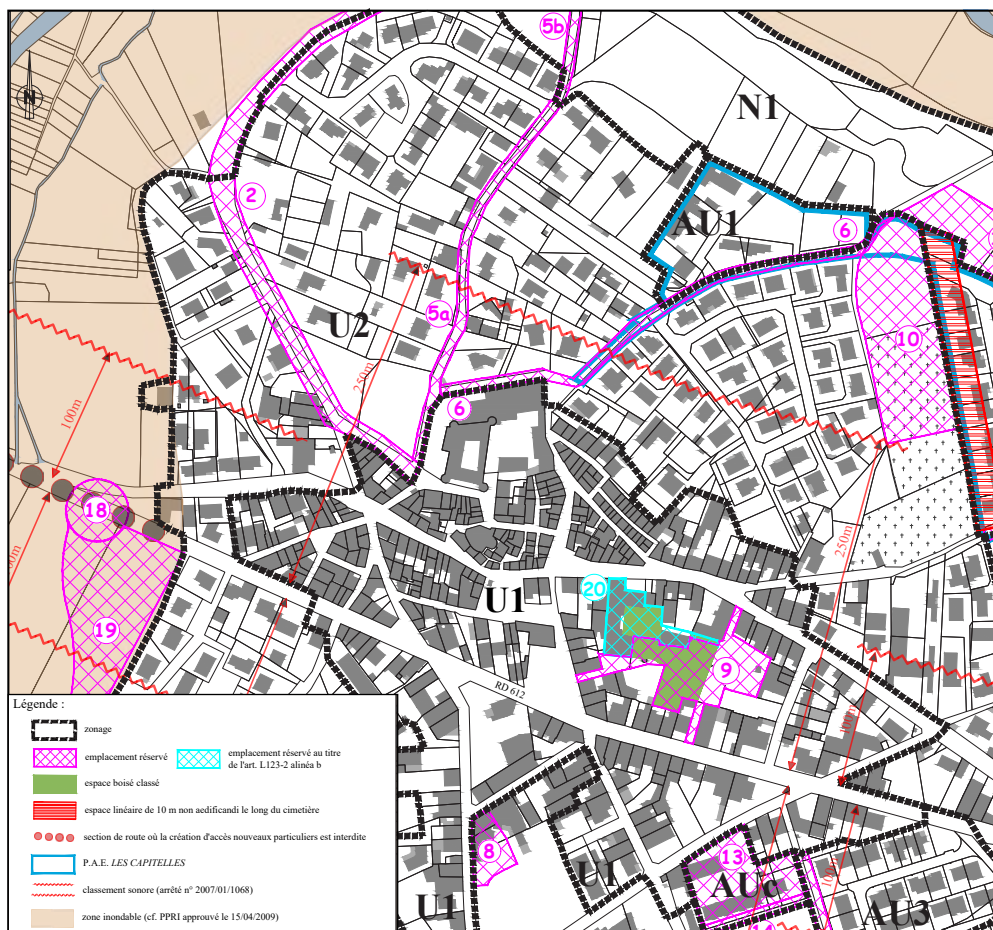


Illustration 26. Extrait du plan de zonage avant modification

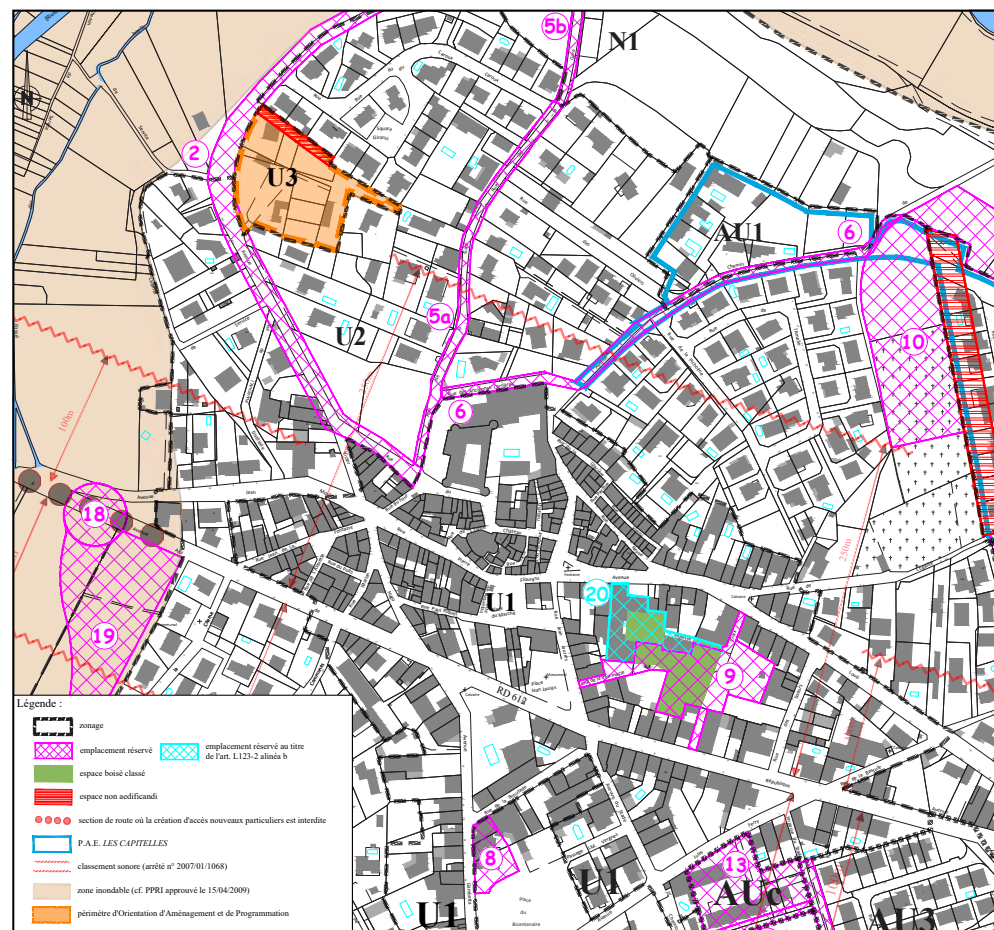


Illustration 27. Extrait du plan de zonage après modification

## II. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Les modifications apportées au règlement concernent uniquement les dispositions qu'il convient de faire évoluer pour permettre et encadrer de façon plus restrictive le projet envisagé.

### Dans les dispositions générales

«ARTICLE III – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone urbaine comprend les zones suivantes : la zone U1, et U2, et U3 et la zone Ue ludique [...].»

---

*Il convient d'ajouter dans la liste des zones urbaines la nouvelle zone créée U3.*

---

### Dans les dispositions applicables à la zone urbaine

« La zone U comprend les sous-secteurs suivants :

- à vocation d'habitat, commerces et services associés, U1 et U2
- à vocation d'habitat, U3
- à vocation ludique et d'équipements, Ue\_ludique

La zone urbaine (ZONE U) est fractionnée comme suit :

[...]

### **ZONE U3**

Il s'agit d'une zone d'habitation, de densité moyenne constituée de logements individuels, parfois jumelées. Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation qui permet une densification maîtrisée de la zone et qui doit assurer une insertion pérenne dans son environnement bâti.

---

*La zone U3 étant nouvellement créée, il est nécessaire d'avoir une description de la zone de projet.*

---

« ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs, excepté dans le secteur U3

[...]

### **En secteur U3,**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, AUTRES QUE : les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :

- d'habitation (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc...). »

---

*Le secteur de projet étant de taille très modéré (moins d'1 hectare), et le village de Maureilhan disposant déjà d'équipements, de commerces de proximité et des services, il est apparu cohérent de n'autoriser que les constructions à destination de logement comme occupations et utilisations du sol.*

---

« ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

*En secteur U3, les réseaux secs et humides doivent être réalisés en souterrain. »*

---

*Afin de participer à l'insertion paysagère du projet dans son environnement, il est nécessaire d'imposer un enfouissement des réseaux secs et humides (eaux, électricités, ...) du projet lors de sa phase opérationnelle.*

---

« ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

### **En secteur U3,**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par dérogation à ce principe, les constructions (sauf les clôtures) doivent respecter une

zone non aedificandi de 7 m. Elle est matérialisée sur le plan de zonage et sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Excepté pour la zone non aedificandi, les annexes de construction (telles que garages, remises, etc ...) peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que :

- Leur hauteur totale ne dépasse pas 4 m ;
- Leur longueur n'excède pas 10 m.

Ainsi, les annexes de construction peuvent être réalisées en jumelage, de part et d'autre des limites séparatives. »

---

*Pour éviter les nuisances de voisinage, il est apparu nécessaire de reconduire la règle de prospect appliquée dans les secteurs de lotissement existants du village (zone U2 :  $D = H/2 \geq 4$  m), avec l'exception de la possibilité de réaliser le garage ou remise en limite de propriété, à condition qu'ils respectent des conditions de hauteur et de longueur.*

*À ces règles, est venue s'ajouter une zone non aedificandi permettant d'éviter des nuisances liées à des vues directes des fonds dominants sur les fonds servants.*

---

«ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE»

[...]

**En secteur U2 et U3,**

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparés du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci ( $L = H$ ).

Si les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées des seules ouvertures par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ( $L = H/2$ ).

Les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ( $L = H/2$ ).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

---

*Les règles de recul des bâtiments sur une même propriété, qui est applicable dans la zone U2 seront applicables à la zone U3 afin d'assurer une homogénéité du futur*

**quartier avec le tissu urbain environnement.**

---

« ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

**En secteur U3,**

La hauteur maximale et le nombre de niveaux autorisés pour les constructions sont respectivement **de 8,50 m au faîtage par rapport au T.N. (R+1 maximum)**, excepté pour le secteur de hauteur limitée à **5,50 mètres (en RDC) tel qu'identifié sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation.**

---

*En matière de hauteur des constructions, le principe du futur quartier est d'imposer une hauteur maximale de 8,50 mètres.*

*Pour éviter les nuisances liées à des vues directes des fonds dominants sur les fonds servants, il est imposé sur une partie de la zone, une hauteur des constructions limitée au rez-de-chaussée, à 5,50 mètres.*

---

« ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

[...]

Pour l'habitat :

**Dans tous les secteurs, excepté dans le secteur U3**

- Une place de stationnement (garage ou surface) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette).

- Dans le cas d'une division d'un immeuble d'habitation (au sens du droit), une place de stationnement (garage ou surface) est exigée par logement supplémentaire créé.

**En secteur U3,**

Concernant le stationnement privatif, il est imposé la réalisation de 2 places par logements, une dans le garage et une ouverte sur la voie ou emprise publique.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement «visiteur» par tranche de 5 logements. Dès qu'une tranche de 5 logements est entamée, une place de stationnement devra être réalisée. Les places de stationnement «visiteur» devront être réalisées sur l'espace public.

La réglementation du stationnement privatif se fera en fonction du nombre de logements créés, afin d'éviter un manque en la matière pour des logements de taille modérée.

Pour éviter une saturation de la voirie et des trottoirs, il est également imposé de réaliser au moins une place privative ouverte sur la voie publique et de créer des stationnements visiteurs à la charge du lotisseur / aménageurs.

« ARTICLE U 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

[...]

**En secteur U3,**

Sans objet.

*Il n'a pas été réglementé de COS pour la zone U3 puisque la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a supprimée cette possibilité.*

### III. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les évolutions apportées aux emplacements réservés concernent la mise à jour par suppression de réservations réalisées et de la rectification d'une désignation d'une départementale au sein d'une réservation.

L'évolution de l'emplacement réservé apparaît dans le tableau comme suivant :

- en rouge barré pour les éléments supprimés de l'emplacement réservé ;
- en vert pour les éléments modifiés de l'emplacement réservé.

Num.	Désignation des opérations	Motifs	Surfaces en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire
2	CD 162, section entre la limite Nord de la commune et l'entrée du village. <del>Élargissement à 16,50 m de plateforme drainée, chaussée de 7 m, 2 accotements de 2,75 m, 2 fossés de 2 m.</del>	Modification pour adopter un gabarit de voie réduit et plus adapté à l'entrée du village concernée	<del>4 310 m<sup>2</sup></del> 8 385 m <sup>2</sup>	Commune

La commune souhaite modifier son emplacement réservé n°2 qui concerne une de ces entrées de ville et le secteur de projet, puisque le gabarit de voirie prévu depuis le POS est très important et n'est pas adapté à ce secteur en pied de village où le gabarit de la voie doit participer à la modération des vitesses des automobiles.

Toutefois, il est nécessaire de conserver un gabarit permettant une circulation automobile et douce dans un contexte sécurisé, et anticipant une éventuelle connexion avec la voie verte de Cazouls-lès-Béziers.

## IV. CRÉATION D'UNE OAP

### 1. LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le secteur d'OAP concerné par cette procédure de modification est situé au nord-ouest du village de Maureilhan. Il longe l'avenue Victor Hugo et est entouré de quartier d'habitat pavillonnaire.

Il présente une topographie montante d'ouest en est, allant de 41 mètres à 51 mètres.

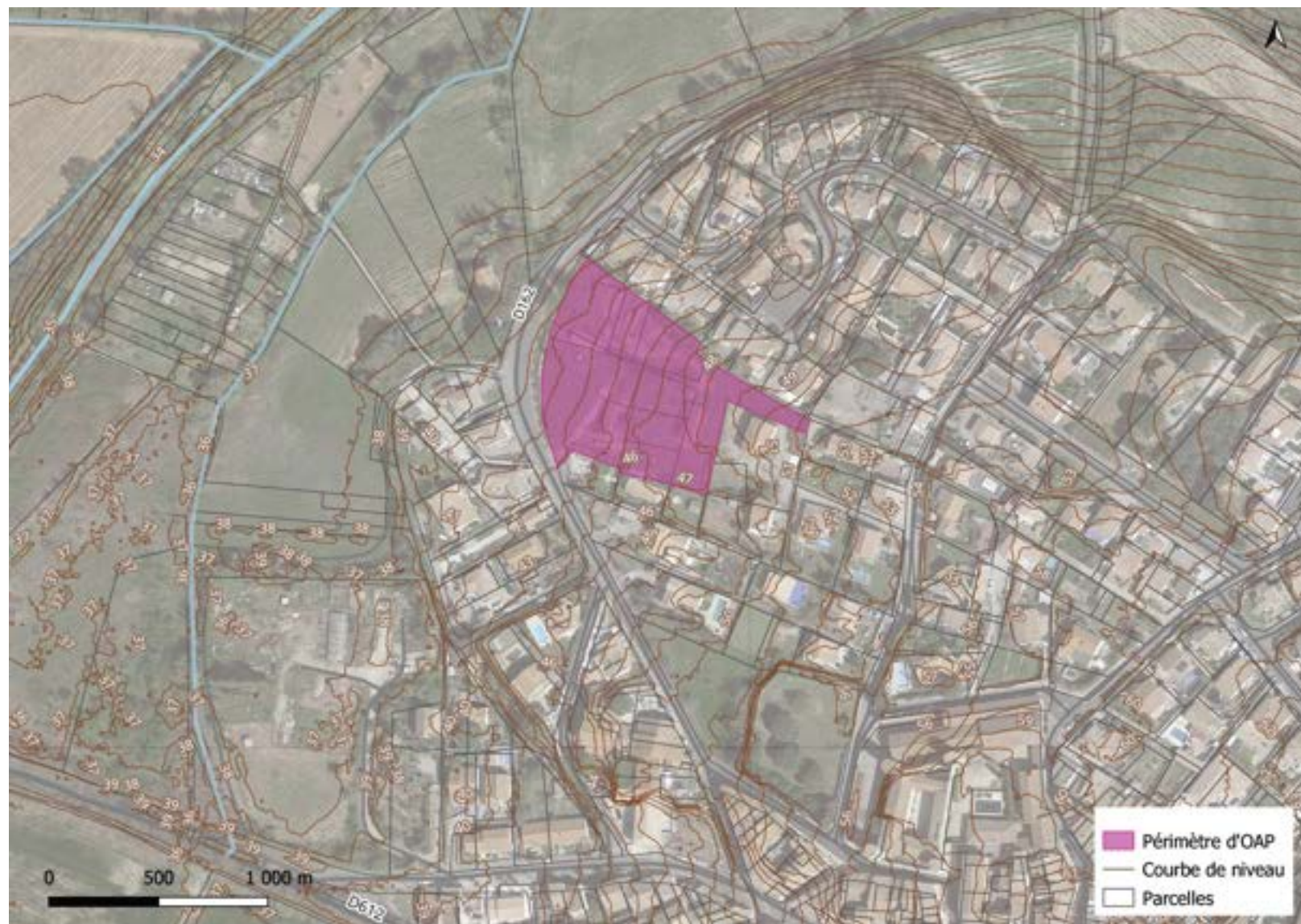


Illustration 28. Localisation du secteur d'OAP

## 2. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT PRECISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP «Lirou» comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.

---

*Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur le secteur de projet afin de préciser l'organisation attendue dans le futur quartier. Ce qui est rendu possible par le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet et par les prescriptions inscrites dans les conditions d'aménagement de la zone.*

---



*Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.*

### 3. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe général retenu pour cette OAP est le développement d'un nouveau secteur de logements au sein d'une enclave urbaine du village de Maureilhan, partiellement bâtie. Ce projet participe au réinvestissement du tissu urbain et à sa densification maîtrisée.

Cette OAP permet d'encadrer une densification urbaine tout en garantissant une opération qualitative, adaptée à l'échelle du village de Maureilhan et assurant une insertion pérenne dans son environnement résidentiel.

Le périmètre de cette OAP correspond à la zone U3.

#### **Priorité d'urbanisation**

La zone U3, en partie bâtie et viabilisée, est immédiatement urbanisable.

#### **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

La zone sera urbanisable à l'issue de la procédure d'urbanisme, la modification n°3 du PLU de Maureilhan.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, d'enquêtes publiques, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux.

2025 : Phase d'études, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s) :

- Étude relative à la programmation, la conception et la faisabilité du projet ;
- Élaboration de(s) l'autorisation(s) d'urbanisme ;
- Acquisitions foncières.

2026 : Phase de réalisation du projet :

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues ;
- Travaux de viabilisation et de construction (voirie, réseaux, stationnements, plantations, bâtiments, ...) ;
- Livraison du projet.

#### **La qualité de l'insertion architecturale et urbaine**

L'OAP se déploie dans un environnement urbain dominé par des quartiers pavillonnaires. Ainsi, les choix en matière de forme urbaine et de caractéristiques architecturales des constructions devront être faits en cohérence avec cet environnement :

- La topographie naturelle du site devra être au maximum respectée par les

constructions afin d'optimiser l'intégration paysagère de l'opération.

- Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le projet développera des formes urbaines plus denses que le site actuel, permettant ainsi d'urbaniser de façon plus économe et durable.
- La forme architecturale des habitations devra respecter les caractéristiques des constructions déjà existantes dans l'environnement urbain proche de l'opération.
- La disposition et l'orientation des bâtiments devront favoriser les apports solaires par la bonne exposition des surfaces vitrées.
- La hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres (R+1), excepté pour le secteur identifié sur schéma d'aménagement, assujetti à une hauteur maximale de 5,50 mètres (RDC) permettant de réduire les nuisances visuelles depuis ce secteur de projet en surplomb.

#### **Qualité environnementale et paysagère**

- L'opération devra prévoir la création d'un espace vert afin d'intégrer des espaces d'îlot de fraîcheur dans le quartier.
- Des espaces végétalisés à caractère arboré et/arbusitif devront accompagner les aires de stationnement et les cheminements doux.
- Un espace paysager d'entrée de quartier assurera une partie de la compensation hydraulique, afin de compléter une gestion à la parcelle.
- Les espaces verts seront composés d'essences locales de type méditerranéen, afin de limiter les soins spécifiques (arrosage, engrais ou pesticides), de maintenir l'équilibre écologique et de tenir compte du changement climatique
- Dans un objectif de renforcement et d'optimisation pérenne des capacités de production d'énergies renouvelables, il est encouragé le recours à ces filières : le photovoltaïque sur toiture, la géothermie, le biogaz, le bois énergie...
- Assujetties à la réglementation environnementale 2020, les futures constructions devront assurer une optimisation de leur disposition et orientation au sein des parcelles.

#### **Les déplacements et cheminements doux**

La voie de desserte assurera le retournement des véhicules. Elle permettra une circulation apaisée compatible avec les mobilités douces, qui représente une échelle de déplacement adaptée dans le village.

L'entrée de quartier est connecté au coeur historique, aux équipements sportifs et récréatifs et aux espaces naturels ou agricoles par des trottoirs, aménagements et espaces réservés aux mobilités douces.

Le projet profite de deux arrêts de bus à moins de 150 mètres de l'entrée du futur quartier.

### **La prévention des risques**

Bien que située en dehors de zones inondables à «enjeux» (rouges et bleues), l'opération devra respecter les prescriptions de la zone de précaution résiduelle du PPRI.

Dans ce contexte, le projet devra comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble soit à la parcelle.

Les futures constructions devront aussi respecter les normes constructives relatives au risque de retrait gonflement des argiles, dont l'aléa sur le secteur de projet comme le reste du village, est important. Les espaces de voiries et de réseaux divers devront également prendre en compte cet aléa.

### **La mixité fonctionnelle et sociale**

Sur l'emprise de la zone U3, le principe retenu est la réalisation d'un programme de logements au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Les clôtures**

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que les portails ou les portillons d'entrées. Ils devront participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre. Les murs devront être obligatoirement crépis. Un écran végétal viendra compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1,60 mètre.

### **Les stationnements**

Il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement, une dans le garage et une ouverte sur la voie ou emprise publique.

Dans ce contexte d'opération d'aménagement d'ensemble, il est aussi exigé la création d'une place de stationnement « visiteur » par tranche de 4 logements. Dès qu'une tranche de 4 logements est entamée, une place de stationnement devra être réalisée. Les places de stationnement « visiteur » devront être réalisées sur l'espace public.

### **La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public**

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes. Afin de limiter la dégradation et la fragmentation des habitats dues à l'éclairage artificiel (pollution lumineuse) mais aussi de lutter contre le gaspillage énergétique, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne du secteur.

Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée avec une réduction des durées d'éclairage.

### **La desserte des terrains par les voiries et réseaux**

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.



## **CHAPITRE VI. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAUX**



Les SCoT et les PLH, documents de planification supra communaux, fixent, lorsqu'ils existent, des objectifs de production de logements et de densité urbaine pour les communes incluses dans leur périmètre.

## I. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS

### Les principes de l'organisation territoriale, l'armature du SCoT 2019-2040

Le territoire du SCoT du Biterrois rassemble 87 communes dont chacune d'entre elles, ainsi que leur intercommunalité, se doit d'être partie active d'un tout. Le positionnement et le rôle de chaque commune ne sont donc pas liés à une place dans une hiérarchie urbaine mais dans la richesse des liens que chaque commune peut engager en termes de complémentarité avec les autres.

L'horizon temporel du SCoT est 2040 ; les projets de chaque commune doivent donc démontrer qu'ils participent, à leur échelle et à leur rythme, à l'atteinte des objectifs du SCoT. Il s'agit d'une approche interterritoriale dans le sens où un fragment de territoire défend un objectif à une autre échelle afin d'en recevoir des effets positifs dans le cadre d'orientations choisies collectivement.

L'armature territoriale situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants dans des espaces innervés par les réseaux en place ou en construction tout en respectant les grands enjeux identifiés comme la protection des ressources, la cohésion sociale ou encore la prise en compte du dérèglement climatique.

En ce sens, l'armature territoriale du SCoT intègre de nombreux éléments de prospective pour interroger la place de chaque commune dans le maillage urbain appelé à évoluer d'ici 2040 et au-delà. Elle est à la fois le socle, l'outil et le support de référence pour l'application et la réussite du projet de territoire.

### Les 4 grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

**L'axe A « Un territoire vecteur d'images attractives »** Le territoire du SCoT du Biterrois est reconnu et attire pour certaines de ses spécificités : présence de la mer, patrimoine, viticulture... La diversité et la complémentarité des espaces : littoral, plaine, piémont et Canal du Midi sont des atouts.

La volonté est de consolider l'image renvoyée par ces différents espaces particuliers. Le territoire restera attractif pour les touristes et les habitants dans chacun de ses espaces. Le cadre de vie spécifique nécessite ainsi d'être maintenu et valorisé. La qualité et la typicité du paysage urbain et naturel ainsi que la mise en valeur de l'environnement sont identifiés comme des priorités.

**L'axe B « Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation »** Le territoire doit faire face à plusieurs fragilités particulières qui ont eu tendance à s'accroître au fil du temps. La réponse apportée par les élus du SCoT est de ne pas subir ces phénomènes mais de mieux les maîtriser pour impulser de nouvelles manières de se développer. D'une part il s'agit de faire évoluer le système économique actuel pour accroître les opportunités d'emplois : une stratégie clarifiée d'aménagement économique permettra d'accompagner les acteurs compétents et d'avoir un territoire plus attractif auprès des entrepreneurs. D'autre part, les ressources en eau et foncières tendant à s'amenuiser, l'innovation par rapport aux modèles actuels de développement urbain est nécessaire au développement des communes et des activités. Il est nécessaire d'améliorer les façons de préserver ces ressources indispensables. La problématique des risques sur le territoire invite également à concevoir des manières de se développer plus adaptées et innovantes pour ne pas mettre en danger les populations et les activités.

**L'axe C « Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés »** L'augmentation des déplacements domicile/travail, ainsi que la position stratégique sur des axes de déplacements font du territoire un espace de déplacements quotidiens important. La voiture a pris une place prépondérante dans les moyens de transports. Afin de prévenir des difficultés de déplacements et de limiter le risque de précarité énergétique de la population, les élus du SCoT souhaitent pour 2040 un territoire où l'accès aux différents moyens de transport sera facilité. Il s'agit d'offrir aux habitants les possibilités de se déplacer de manière efficace autrement qu'en voiture individuelle. Les solutions alternatives à la voiture seront ainsi encouragées grâce à une organisation des mobilités et des infrastructures renouvelées.

**L'axe D « Un territoire qui fait société »** Le territoire attire chaque année de nouveaux habitants, ce qui lui confère un certain dynamisme mais représente aussi un risque d'accroissement de difficultés sociales sur un territoire déjà fragilisé. Il s'agit donc d'offrir des conditions propices à l'intégration des nouveaux arrivants sur le territoire sans générer de formes d'exclusions sociales ou spatiales. Pour cela, il faut que l'accès aux différentes ressources et services soit créé, renforcé, aménagé et organisé au mieux pour tous. Aussi, l'ambition est de proposer une offre de logements répondant aux besoins particuliers des habitants et des touristes tout en participant à limiter les difficultés sociales. Afin que la réponse aux différents besoins de la population s'organise pertinemment, elle se mettra en oeuvre dans le respect des autres grands choix fondateurs établis pour le territoire.

## Maureilhan : un « pôle local » situé sur un axe majeur de rabattement

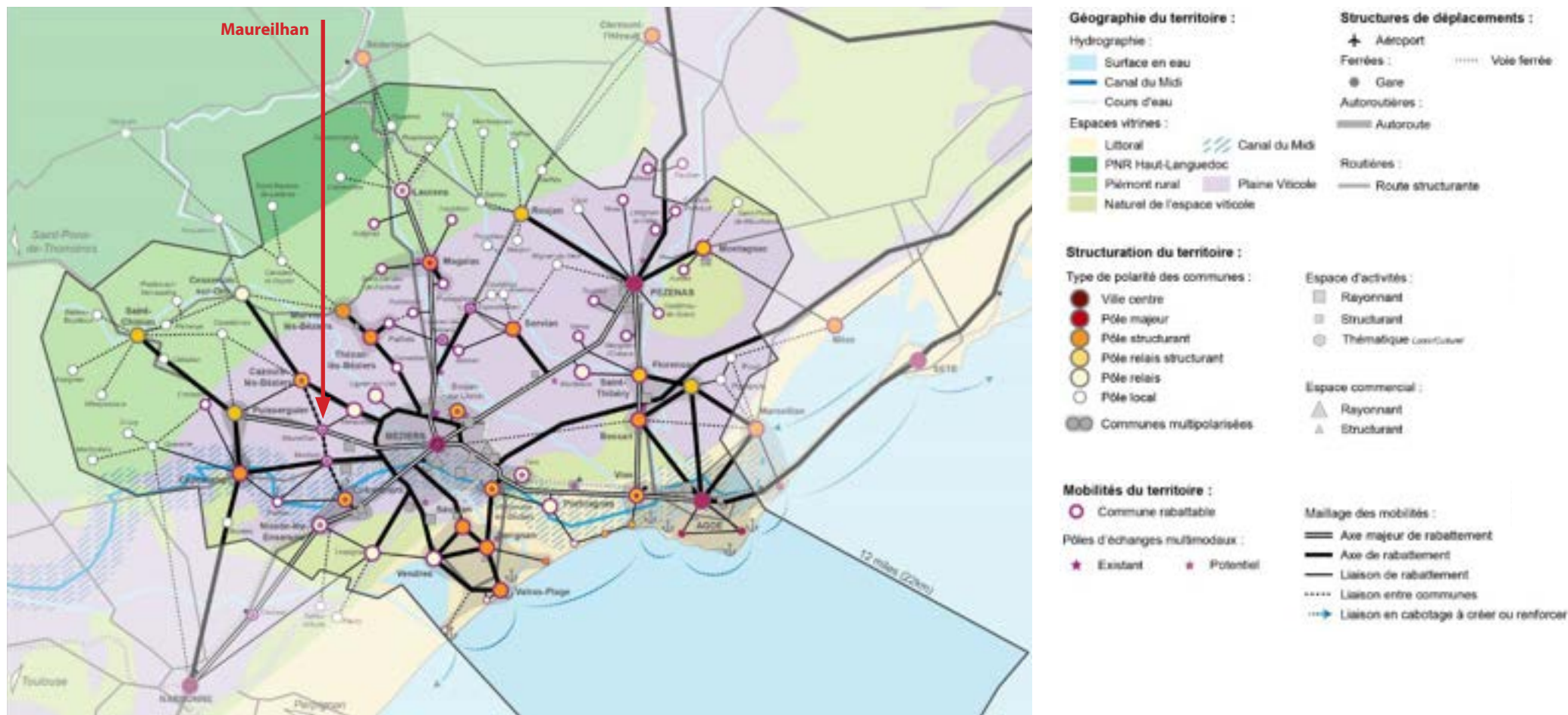


Illustration 29. L'armature territoriale projetée du territoire à 2040, Source : DOO du SCOT du Biterrois

Cette identification d'une commune située sur un axe majeur de rabattement, implique notamment pour Maureilhan d'assurer une part de la production de logements au sein de son intercommunalité, la Communauté de Communes « La Domitienne ».

L'objet du projet étant la réalisation d'un futur quartier d'habitat, la procédure de modification participe à l'objectif de production de logements sur ce territoire.

## Compatibilité du projet de modification avec les prescriptions du SCoT du Biterrois

Le 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 la municipalité 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.

### Les prescriptions du SCoT du Biterrois sur Maureilhan en lien avec le projet

#### *Objectif de valorisation sur les interfaces villes / nature / agricole*

Le SCOT du Biterrois oblige dans l'intégration des documents d'urbanisme locaux :

- Une définition des limites d'urbanisation franches entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel.

**Le projet se positionne dans le tissu urbain et participe à renforcer une délimitation de l'espace urbain déjà constituée par la RD162, qui borde le secteur d'étude.**

#### *Objectif de Renforcer et optimiser les capacités de production d'ENR*

Le SCOT du Biterrois encourage vivement le développement de l'ensemble des filières :

- Le solaire Photovoltaïque
- Géothermie
- Bois énergie

La liste relative à l'ensemble des filières est non exhaustive.

**Le développement de l'ensemble des filières permettrait de renforcer et d'optimiser le projet de façon pérenne. Dans un objectif de renforcement et d'optimisation pérenne des capacités de production d'énergies renouvelables, le projet à travers l'orientation d'aménagement et de programmation, encourage vivement le recours à ces filières : le photovoltaïque sur toiture, la géothermie, le biogaz, le bois énergie...**

Assujetties à la réglementation environnementale 2020, les futures constructions devront assurer une optimisation de leur disposition et orientation au sein des parcelles. La disposition et l'orientation des bâtiments devront favoriser les apports solaires par la bonne exposition des surfaces vitrées.

#### *Objectif de Principe de continuité et de compacité de l'urbanisme*

Le SCoT du Biterrois prescrit le principe de continuité et de compacité de l'urbanisme. En ce sens, toutes les zones d'urbanisation future doivent être positionnées en continuité du tissu urbain. Cela permet de lutter contre l'étalement urbain / l'étirement de l'enveloppe urbaine, notamment le long des axes de communication. Autrement dit, cela permet d'éviter le mitage ainsi que le morcellement.

**Le projet se situant dans l'espace urbain caractérisé par un tissu pavillonnaire, il s'inscrit pleinement dans les orientations et les objectifs du SCoT du Biterrois de continuité et de compacité. Par son positionnement, le projet participe à enrayer l'étalement urbain et l'étirement de l'enveloppe urbaine.**

#### *Objectif de priorisation et optimisation des espaces au sein de l'enveloppe urbaine*

Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCoT demande le développement de formes urbaines denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable.

Le SCOT du Biterrois prescrit le principe d'optimisation foncière dans l'espace constituant l'enveloppe urbaine doit être appliquée. Pour ce faire, les communes ont l'obligation, à travers leur document d'urbanisme, d'analyser la capacité de densification et de mutation dans l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi l'optimisation foncière dans les secteurs déjà artificialisés qui n'engendrent pas de consommation d'espace agricoles et naturels tels que les « dents-creuses » ou tout autre espace pouvant faire l'objet de densification fait l'objet d'un principe prédominant à mettre en place.

**Le projet s'inscrit dans une démarche de réinvestissement du tissu urbain, en densifiant de façon modérée le secteur étudié. Ainsi, il concourt à développer des formes urbaines plus denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable.**

#### *Objectif d'engagement global dans une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente*

Le SCoT a pour objectif la réduction de la consommation d'ENAF de -55% par rapport à la décennie passée 2011-2021. Il permet une répartition d'hectares à urbaniser de façon équilibrée entre les différents EPCI.

**Le secteur de projet évite la consommation des 102 hectares potentiellement consommables pour l'habitat à l'échelle de La Domitienne, puisqu'il se situe dans un tissu pavillonnaire déjà bâti.**

### Objectif de prioriser et d'optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine

Selon les principes développés dans le SCoT du Biterrois, avant tout nouvel aménagement, quelle que soit sa vocation, le principe d'optimisation foncière dans l'espace constituant l'enveloppe urbaine doit être appliqué.

**Le projet s'inscrit pleinement dans le renforcement de la production de logements en renouvellement urbain.**

### Objectif d'anticipation de la mise en sécurité des personnes et des biens face aux risques

Le SCoT du Biterrois privilégie l'intégration de stratégies préventives afin de réduire ou de lutter contre l'exposition des risques et des nuisances des personnes et des biens. Ces stratégies préventives s'élaborent au travers de mesure d'évitement (ME) et des mesures de réduction (MR). Les collectivités peuvent mettre en place une architecture qui évite les risques pour une sécurisation accrue, elles peuvent également intégrer dans les projets d'aménagement des dispositions maîtrisant les impacts.

**Le projet ne se situe pas dans une zone de risque majeur, interdisant l'habitat. Il se situe dans une zone d'exposition forte de l'aléa retrait gonflements des sols argileux, au même titre que la quasi-totalité du village de Maureilhan. À ce titre, les futures habitations sont soumises à des normes de constructibilité spécifiques. À l'échelle du quartier, les espaces de voiries et de réseaux divers devront également prendre en compte cet aléa.**

## II. LE PLH, PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

La Communauté de Communes exerce plusieurs types de compétences obligatoires dont l'aménagement de l'espace, l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville et prévention de la délinquance (contrat urbain de cohésion sociale, insertion par l'économique).

### 1. LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE LA DOMITIENNE DÉCLINÉE DANS SON PLHI

Le Programme Local de l'Habitat est un document supra-communal qui définit au sein du territoire d'une intercommunalité la conduite d'une politique de l'habitat. Il fixe, en concertation avec les différents acteurs, les objectifs quantitatifs, qualitatifs et indique les moyens qui seront mis en œuvre pour les atteindre.

La Communauté de Communes La Domitienne dispose d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal élaboré pour la période 2017-2023, qui a été prolongé dans l'attente de la validation du PLH est en cours d'étude. Ce dernier sera applicable sur la période 2025-2030.

Il convient donc d'analyser la comptabilité du projet et plus globalement du territoire de Maureilhan avec les objectifs du PLH achevé. Le PLU doit être compatible avec ce plan de portée supérieure.

#### Produire et réhabiliter des logements pour répondre aux besoins

Le premier PLH de La Domitienne, adopté en février 2017, est un outil de programmation et de définition d'action en matière d'habitat dont la mise en œuvre se fait à l'échelle des 8 communes de la Communauté de communes La Domitienne.

Jusqu'en 2023 il permet la réalisation d'opérations concrètes permettant de répondre aux besoins en logement et en hébergement spécifique, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

#### Les orientations stratégiques du PLH

- **Accélérer l'effort de production de logements dans le respect des principes de développement durable et développer une offre de logements diversifiée.**
- **Renforcer l'offre locative sociale avec 480 logements locatifs sociaux supplémentaires sur la durée du PLH soit 80 logements supplémentaires par an.**
- **Favoriser l'accession abordable.**

- **Requalifier le parc existant et lutter contre la paupérisation des centres bourgs.**
- **Renforcer l'offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques.**
- **Piloter et animer la politique locale de l'habitat.**

#### Le programme d'actions du PLH

Ce sont les déclinaisons opérationnelles des orientations du PLH.

Le PLH a pour ambition non seulement d'assurer une production quantitativement suffisante pour faire face aux objectifs de développement de l'agglomération, mais aussi d'assurer une meilleure répartition spatiale de cette production.

Il fixe les objectifs de production correspondants, tant en matière de logement familial que de logement et hébergement spécifiques, déclinés à l'échelle de chacune des communes de ses 8 communes. Il définit également les outils et moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de production fixés (outils réglementaires, opérationnels et financiers).

A l'horizon 2023, le PLHI ambitionne la production de 1 471 logements soit 245 par an dont 480 logements locatifs sociaux publics.

#### Un programme d'actions ciblé par type de communes en matière de logements sociaux

Pour atteindre ces objectifs, le PLH a fixé un nombre global de logements à produire par commune. Pour Maureilhan, le PLH a fixé les objectifs suivants :

##### La production globale en logements :

- 101 logements à produire sur la période, soit 17 logements en moyenne par an.

##### La production de logements locatifs sociaux :

- Un minimum de 20 logements locatifs sociaux à produire sur la période.

#### Compatibilité du projet de modification avec les prescriptions du PLH

Le projet visé dans la présente modification porte sur la réalisation d'un quartier d'habitation. La procédure demeure compatible avec le PLH et plus globalement avec la politique de La Domitienne dans la mesure où la **Commune de Maureilhan a rempli ses objectifs de produire 20 logements locatifs sociaux sur la période du PLH :**

- 4 logements locatifs sociaux ont été réalisés entre 2017 et 2021 ;
- 26 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur l'ancien site de la cave coopérative en 2021.

**Ainsi, la commune a excédé de 50% l'objectif fixé.**

De plus, la municipalité mène un projet en coeur de village visant à produire 23 logements locatifs sociaux orientés séniors. Il vient poursuivre les efforts de production de logements sociaux dans le prolongement du PLH 2017 - 2023.

La mairie viendra affirmer ces nouveaux objectifs en la matière dans le futur PLH. Le projet objet de la présente modification ne permet pas d'envisager de façon pérenne la réalisation de logements sociaux par la forme urbaine et la typologie de logements à réaliser, ainsi que par le nombre de logements relativement faible.

### **III. LA LOI ALUR, LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ**

#### **1. LA LOI ALUR DANS SES GRANDES LIGNES**

##### **La Loi ALUR dans ses grandes lignes**

Cette loi fait de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique du logement et de l'urbanisme. Elle porte plusieurs dispositions très importantes pour les collectivités : dans le volet logement, la réforme de l'attribution des logements sociaux, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; dans le volet urbanisme, le transfert du plan local d'urbanisme (PLU) à l'intercommunalité, le renforcement des schémas de cohérence territoriale (Scot), le renforcement du droit de préemption.

##### **Le volet «Urbanisme» de la loi ALUR : Éviter l'étalement urbain**

**Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.**

La lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles. Sur ces derniers points, plusieurs mesures importantes ont été prises. La loi entend donner un coup d'arrêt à l'artificialisation anarchique des sols et tend vers une consommation modérée des espaces agricoles et naturels.

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose notamment à une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU bloquée de produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;

##### **Le volet «immobilier» de la loi ALUR**

La loi ALUR a aussi pour objectif de réduire le coût du logement pour les locataires, de développer l'offre de logements locatifs et de réformer la gestion des copropriétés.

#### **2. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LA LOI ALUR**

**Ne prévoyant pas de consommation d'espace naturel, agricole et forestier, le projet de modification n'est pas de nature à contrevenir aux dispositions de la loi ALUR sur ce volet. Cette procédure d'urbanisme tend à agir sur les espaces urbanisés en améliorant le cadre de vie et en assurant une urbanisation harmonieuse de son tissu urbain.**