

Dossier d'enquête publique

Objet :

Modification de droit commun n°3 du PLU de Maureilhan



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

P4- Délibération, arrêtés et avis presse relatifs à la procédure d'urbanisme

Maitre d'ouvrage

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

Montage du dossier



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



République Française
Département de l'Hérault

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MAUREILHAN

=====

Nombres de membres afférents au Conseil : **19** - En exercice : **19** - Qui ont pris part à la délibération : **13**

Date de la convocation : **29/02/2024**

Date d'affichage : **29/02/2024**

L'an deux mille vingt-quatre et le sept mars à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian SEGUY, Maire.

SEANCE DU 7 MARS 2024

N° : 0010/2024

OBJET : Aménagement durable de la commune de Maureilhan – Périmètre d'étude au titre des articles L424-1 et R 151-52 du code de l'urbanisme

Présents : Christian SEGUY – Sylvain MILLAU – Mireille PASTOR – Jacques GUILLAUME – Sylvie PAMENE – Pascal BREBION - José ESCUSA – Bruno FABRE-BARTHEZ - Nathalie PIQUES – Vincent DARLES – Cédric GARCIA – Pascal BOURLES - Gilles THERON

Absents, excusés : Anne-Catherine BONTE (procuration à Mireille PASTOR) - Lisa LOPEZ (procuration à Sylvie PAMENE - Odile RENIER - Céline PALAYSI – Christelle GUILLOT

Secrétaire de séance : Sylvain MILLAU

Monsieur le Maire rappelle que le territoire communal connaît une très forte attractivité, en raison sa proximité de la commune Béziers et de son d'accès facile depuis l'autoroute A9 située à une dizaine de minutes du village.

La Commune de Maureilhan est dès lors assujettie à une pression foncière notable, elle a d'ailleurs connu depuis 1999, une forte augmentation démographique, qui a été de l'ordre de 2,2% pour la période comprise entre janvier 2011 et janvier 2020.

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'environ 6,5 hectares, pendant la période précitée .

Face à cette demande foncière en logements qui touche de nombreuses communes du territoire national, des dispositifs législatifs et réglementaires ont été mis en place afin de réduire la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.

La Loi « *Climat et résilience* » adoptée le 22 août 2021 a, notamment, introduit l'objectif général de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

La Commune de Maureilhan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 30 juin 2011.

Les dispositions du PLU en vigueur ne permettent pas d'assurer une réelle densification du tissu urbain existant, conformément à l'objectif de sobriété foncière précité, notamment par le biais d'opération d'aménagement permettant de maîtriser l'urbanisation et de tenir compte du tissu urbain environnant, des nouveaux modes de mobilités et des besoins de sobriété et d'efficacité énergétique.

Par ailleurs, les règles actuellement opposables à la partie Nord de la zone U2 du PLU, correspondant à un quartier pavillonnaire, l'expose à une densification non maîtrisée des espaces constructibles, susceptible d'entraîner des effets négatifs sur le paysage urbain et d'exposer la commune à des créations ou renforcements d'équipements publics alors même qu'il n'existe ni étude ni programmation communale permettant de maîtriser ces évolutions.

La densification de ce périmètre est également susceptible d'entraîner des problématiques quotidiennes liées à un excès de circulation et un déficit de stationnement.

Dans ce contexte de tension foncière et de renforcement des dispositifs de lutte contre l'étalement urbain, la commune de Maureilhan souhaite lancer une étude pour lui permettre de définir avec précision les disponibilités foncières de ce périmètre, de mesurer les opportunités de développement urbain et de répondre aux objectifs de mutation urbaine maîtrisée et de développement urbain raisonné et cohérent.

Le périmètre de cette étude est précisé dans le plan annexé à la présente délibération.

Il s'avère donc aujourd'hui nécessaire d'instituer le périmètre d'étude précité conformément aux dispositions des articles L 424-1 et R 151-52 du code de l'urbanisme.

La délimitation de ce périmètre d'étude aura pour effet de permettre à la commune d'opposer, pendant un période de 10 ans, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de construire susceptibles de compromettre la réalisation de l'opération objet de l'étude.

Un tel sursis à statuer devra être motivé et ne pourra excéder deux ans.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 424-1 et R 151-52 ;

Vu le périmètre d'étude de l'opération d'aménagement envisagée par la commune ;

DECIDE

Avec 13 voix pour, 0 contre et 1 abstention (Monsieur le Maire ne participant pas au vote)

D'APPROUVER l'instauration d'un périmètre d'étude, tel que défini au plan annexé à la présente délibération, en vue de réaliser une opération d'aménagement ;

D'ENGAGER la réalisation de l'étude urbaine nécessaire à la définition de l'opération d'aménagement envisagée par la commune répondant aux objectifs de mutation urbaine maîtrisée et de développement urbain raisonné et cohérent exposés dans la présente délibération ;

D'AUTORISER Monsieur le maire à prendre toutes dispositions et à signer tous actes et documents rendus nécessaires pour l'exécution de la présente délibération ;

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et que mention de cet affichage, sera insérée dans un journal diffusé dans le département de l'Hérault.

Charge Monsieur le Maire de faire procéder à l'affichage de cette délibération à l'Hôtel de Ville et à sa transmission au contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme.

Le Maire,

Christian SEGUY.

Le secrétaire de séance,



Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de sa publication
- Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr »

République Française
Département de l'Hérault

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MAUREILHAN**

=====

Nombres de membres afférents au Conseil : 19 - En exercice : 19 - Qui ont pris part à la délibération : 13

Date de la convocation : 29/02/2024

Date d'affichage : 29/02/2024

L'an deux mille vingt-quatre et le sept mars à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian SEGUY, Maire.

SEANCE DU 7 MARS 2024

N° : 0011/2024

OBJET : Accord de principe de la modification n° 3 du PLU de la commune

Présents : Christian SEGUY – Sylvain MILLAU – Mireille PASTOR – Jacques GUILLAUME – Sylvie PAMENE – Anne-Catherine BONTE – José ESCUSA – Odile RENIER – Nathalie PIQUES – Vincent DARLES – Lisa LOPEZ – Stéphanie GARCIA

Absents, excusés : Gilles THERON – Bruno FABRE-BARTHEZ – Pascal brebion – Céline PALAYSI – Cédric GARCIA – Pascal BOURLES – Christelle GUILLOT
Secrétaire de séance : Sylvie PAMENE

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur font peser sur le secteur pavillonnaire du nord de la commune, un risque de densification non maîtrisée de ses espaces constructibles, susceptible d'entraîner des effets négatifs sur le paysage urbain, la circulation et la disponibilité des stationnements et d'imposer à la commune la création ou le renforcement d'équipements publics sans qu'il n'existe d'étude ou de programmation communale permettant de maîtriser ses évolutions.

La commune souhaite donc faire évoluer son PLU afin de cadrer le développement de ce secteur en vue de répondre aux objectifs de mutation urbaine maîtrisée et de développement urbain raisonné et cohérent.

Cette évolution souhaitée du PLU :

- ne change pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC) ou une zone naturelle agricole
- ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comporte pas de graves risques de nuisances

Monsieur le Maire demande donc au Conseil Municipal de bien vouloir donner son avis.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'exposé du Maire ,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 153-31 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par la commune le 30 juin 2011;

Vu la modification n° 2 du plan local d'urbanisme approuvée le 8 juin 2023 ;

Considérant qu'au regard de sa portée, qui passe par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, cette évolution est soumise à la procédure de modification du PLU de droit commun ;

Considérant que, conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du même code avant l'ouverture de l'enquête publique et sera soumis pour avis à l'autorité environnementale, si cette dernière devait décider de soumettre le projet à évaluation environnementale dans le cadre d'une demande préalable d'examen au cas par cas ;

DECIDE

Avec 13 voix pour, 0 contre et 1 abstention (Monsieur le Maire n'ayant pas pris part au vote)

D'APPROUVER le principe de la modification n° 3 du PLU de la communes

D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions se rapportant à l'exécution de la présente décision

Charge Monsieur le Maire de faire procéder à l'affichage de cette délibération à l'Hôtel de Ville et à sa transmission au contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme.

Le Maire,

Christian SEGUY.



Le secrétaire de séance,

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de sa publication
- Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr »

ARRÊTE N° 24-03-28 PORTANT ENGAGEMENT

DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLU DE LA COMMUNE DE MAUREILHAN

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 153-31 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2011 ;

Vu la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune approuvée le 8 juin 2023 ;

CONSIDERANT que les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur font peser sur le secteur pavillonnaire du nord de la commune un risque de densification non maîtrisée de ses espaces constructibles, susceptible d'entraîner des effets négatifs sur le paysage urbain, la circulation et la disponibilité des stationnements et d'imposer à la commune la création ou le renforcement d'équipements publics sans qu'il n'existe d'étude ou de programmation communale permettant de maîtriser ces évolutions.

CONSIDERANT que la commune souhaite faire évoluer son PLU afin de cadrer le développement de ce secteur en vue de répondre aux objectifs de mutation urbaine maîtrisée et de développement urbain raisonné et cohérent.

CONSIDERANT que cette évolution souhaitée du PLU :

- Ne change pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé (EBC) ou une zone naturelle ou agricole ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

CONSIDERANT qu'au regard de sa portée, qui passe par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, cette évolution est soumise à la procédure de modification du PLU de droit commun.

CONSIDERANT que, conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée, conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, par le Maire.

CONSIDERANT que, conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7

et L 132-9 du même code avant l'ouverture de l'enquête publique et sera l'autorité environnementale, si cette dernière devait décider de soumettre le projet à évaluation environnementale dans le cadre d'une demande préalable d'examen au cas par cas.

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il est décidé d'engager la procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme conformément à l'article L 153-37 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 2

Les objectifs poursuivis pour cette procédure de modification n° 3 sont de cadrer le développement du secteur pavillonnaire nord de la commune en vue de répondre aux objectifs de mutation urbaine maîtrisée et de développement urbain raisonné et cohérent ;

ARTICLE 3

Conformément à l'article R 104-31 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale sera saisie d'une demande d'examen au cas par cas afin de déterminer si la présente procédure de modification du PLU doit être soumise à évaluation environnementale.

ARTICLE 4

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 5

Conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée, conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, par le maire

ARTICLE 6

Conformément à l'article L 153-43 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire-Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.



ARTICLE 7

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie.

Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de BEZIERS.

Fait à Maureilhan, le 28 mars 2024

Le Maire,
Christian SEGUY.



Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de sa publication
- Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr »

COMMUNE DE MAUREILHAN

Nos Réf : CS / FA

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

ARRETE MUNICIPAL N° 2024-09-18

Enquête publique portant sur la modification n° 3 du PLU de Maureilhan

LE MAIRE :

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 et suivants, relatifs à la procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- Vu** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;
- Vu** la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
- Vu** la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Vu** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Vu** la révision générale du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 30 juin 2011 ;
- Vu** la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2013 ;
- Vu** la modification n°1 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2013 ;
- Vu** la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2016 ;
- Vu** la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune approuvée le 8 juin 2023 ;

- Vu** l'arrêté portant engagement de la modification n° 3 du PLU de la commune de Maureilhan du 28 mars 2024 ;
- Vu** la décision de l'Autorité Environnementale du 12 août 2024 de ne pas soumettre la modification n° 3 précitée du PLU à évaluation environnementale ;
- Vu** la notification du dossier de modification n° 3 du PLU aux personnes publiques associées tel que prévu à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme ;
- Vu** la demande du maire de désignation d'un commissaire enquêteur enregistrée le 29 août 2024 par le tribunal administratif de Montpellier en vue de mener l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU ;
- Vu** la décision du tribunal administratif de Montpellier du 6 septembre 2024 désignant Monsieur Jean-Pierre CHALON en qualité de commissaire-enquêteur ;
- Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n° 3 du PLU de Maureilhan

En mairie de Maureilhan pour une durée de 19 jours consécutifs, du vendredi 18 octobre 2024 (09h00) au mardi 05 novembre 2024 (17h00) inclus, afin de recueillir les observations et propositions du public.

Article 2 : Conformément à la décision de dispense de l'autorité environnementale du 12 août 2024, qui sera joint au dossier d'enquête, le projet modification n° 3 du PLU de Maureilhan n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale.

Des informations environnementales sont toutefois disponibles dans le rapport de présentation de cette procédure et dans le dossier d'enquête.

Article 3 : Par décision n° E24000103/34 du 6 septembre 2024 le tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Pierre CHALON, ingénieur général des Ponts, des eaux et forêts, honoraire, en qualité de commissaire-enquêteur.

Article 4 : Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier à la mairie de Maureilhan, située à l'adresse suivante : 1 rue Jean Jaurès - 34370 Maureilhan, aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 18h00.

Dans les mêmes conditions, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique à la mairie de Maureilhan.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune de Maureilhan à l'adresse suivante : <https://mairie-maureilhan.fr>

Article 5 : Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ouvert à cet effet en mairie de Maureilhan ;
- Par voie postale en mairie de Maureilhan, à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire-enquêteur - projet de modification n° 3 du PLU de Maureilhan - Mairie de Maureilhan - 1 rue Jean Jaurès - 34370 Maureilhan ;
- Par voie électronique à l'adresse suivante : enquete.publique3@orange.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et électronique, ou reçues par le commissaire-enquêteur lors des permanences visées à l'article 6 du présent arrêté, seront consultables en mairie de Maureilhan.

Article 6 : Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie les observations des intéressés lors de ses permanences des :

- Vendredi 18 octobre 2024 de 09h à 12h ;
- Lundi 28 octobre 2024 de 09h à 12h ;
- Mardi 05 novembre 2024 de 14h à 17h.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Article 7 : La personne responsable du projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Maureilhan est Monsieur Christian SEGUY, maire de Maureilhan, pouvant être joint à l'accueil de la mairie au 04 67 90 52 98.

Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification aux heures et jours d'ouverture de la mairie.

Article 8 : Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants :

- Midi Libre édition Béziers ;
- Hérault Juridique et Economique.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion.

Il sera affiché, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur tous les emplacements de la commune (panneau d'affichage devant la Mairie, panneau d'affichage à l'intérieur de la Mairie, panneau d'affichage sur la place de la Mairie, de part et d'autre de l'abris bus « Rte de Cazouls », sur le support des réseaux secs en béton situé sur la RD 162 face à l'Avenue du Caroux) et sur le panneau lumineux.

L'avis au public sera en outre mis en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://mairie-maureilhan.fr>, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'accomplissement de ces mesures de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 9 : Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Article 10 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 3 du PLU de Maureilhan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis au conseil municipal de Maureilhan.

Le maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur à Monsieur le sous-préfet de Béziers et à Madame la présidente du tribunal administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site de la commune pendant une année.

Article 11 : Des copies du présent arrêté seront adressées au :

- Au sous-préfet de Béziers ;
- A la présidente du tribunal administratif de Montpellier ;
- Au Commissaire-enquêteur désigné

Fait à Maureilhan, le 18 Septembre 2024

Christian SEGUY
Le Maire

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'C. Seguy', written over a circular official seal. The seal is for the Mayor of Maureilhan, featuring a central emblem with a sun, a star, and a building, surrounded by the text 'MAIRIE DE MAUREILHAN' at the top, 'R.F.' in the center, and 'Hérault' at the bottom, flanked by two stars.