

Éléments de réponses* suite aux avis des personnes publiques associées concernant la modification de droit commun n°2 du PLU de la Commune de Maureilhan

Les éléments de réponse suivants sont versés à l'enquête publique :

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
DEPARTEMENT DE L'HERAULT		
Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'Urbanisme, vous avez sollicité, par mail le 06 décembre 2022, l'avis du conseil départemental de l'Hérault, dans le cadre du projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maureilhan. Après l'analyse des documents transmis et la consultation du réseau des correspondants urbanisme et des experts départementaux, le projet de modification simplifié n'appelle pas de remarque particulière. En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un avis favorable à votre projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.	Sans objet.	

L'avis du Département de l'Hérault est favorable.

** Ce document est alimenté au fur et à mesure de la réception des avis.*

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
MAIRIE DE BEZIERS		
<p>J'accuse réception du projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maureilhan. Dans le cadre de l'application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Béziers n'émet aucune observation particulière sur ce projet. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.</p>	<p>Sans objet.</p>	

L'avis de la mairie de Béziers ne formule aucune observation.

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
Mairie de Cazouls-les-Béziers		
<p>Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que conformément aux dispositions des articles L 153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune de Cazouls-les-Béziers est consultée au titre de commune limitrophe, pour émettre son avis sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maureilhan, avant la phase d'enquête publique.</p> <p>La modification n° 2 porte sur l'évolution du règlement, de la liste et du plan des servitudes d'utilité publique (périmètre des monuments historiques) et la mise à jour des emplacements réservés par la suppression des projets réalisés. Le plan de zonage du territoire prendra en compte ces évolutions et ces mises à jour.</p> <p>Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal, après avoir pris connaissance des pièces, de bien vouloir délibérer.</p> <p>LE CONSEIL MUNICIPAL</p> <p>Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire par 24 voix pour,</p> <ul style="list-style-type: none"> - EMET un avis favorable au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Maureilhan. 	<p>Sans objet.</p>	

L'avis de la Mairie de Cazouls-lès-Béziers est favorable.

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
DDTM SATO		
Observations sur la forme		
<p>Afin de sécuriser juridiquement la procédure, le dossier présenté demande à être complété. La pièce 1 « rapport de présentation » (RP) indique en page 49 les "principales modifications apportées au règlement". Or le document ne doit pas présenter les principales modifications mais doit être exhaustif et présenter toutes les modifications. Si le document présente les principales modifications du règlement, et que d'autres modifications sont apportées exclusivement sur la forme (erreur d'orthographe par exemple), le rapport de présentation doit le préciser, et renvoyer au règlement faisant apparaître ces modifications.</p>	<p>Le rapport de présentation comporte une partie justificative détaillant « les principales évolutions apportées au règlement ». Le terme de « principales » n'avait pas pour but d'occulter des informations, mais plutôt de regrouper les évolutions par objet modifié et d'éviter de lister tous les paragraphes concernés. A titre d'exemple, la mention relative à l'Amendement Dupont est citée à de très nombreuses reprises dans le règlement.</p> <p>Le règlement fait apparaître toutes les évolutions apportées à cette pièce : en vert les nouveaux éléments et en rouge barré les éléments qui seront à terme supprimés.</p> <p>Toutefois, le rapport de présentation sera complété de façon plus exhaustive des modifications apportées au règlement avec les justifications associées.</p>	Rapport de présentation
<p>De même, la page 52 du RP évoque un plan de zonage dont les modifications « ont pour but de mettre en cohérence les évolutions apportées au règlement du aux emplacements réservés ». Le plan de zonage ne peut être modifié en fonction des modifications du règlement sans préciser les secteurs et/ou parties modifiées, tout en justifiant ces modifications.</p>	<p>Les modifications apportées au plan de zonage concernent celles apportées aux emplacements réservés (notamment listées en page 51 du rapport de présentation). Le nom et la délimitation des zones n'ont pas été modifiés.</p>	
<p>Dans les documents transmis concernant le règlement graphique, seule figure la carte « Pièce 2 plan de zonage au 1/5 000 ». L'ensemble des règlements graphiques et des documents graphiques touchés par des modifications doivent être intégrés à la procédure de modification.</p>	<p>Toutes les modifications apportées au règlement graphique figurent sur le plan fourni dans le dossier.</p>	
<p>Le dossier de modification serait à modifier et à compléter. Le nouveau dossier devra être transmis aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.</p>	<p>L'article L. 153-43 du code de l'urbanisme dispose qu'à « l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »</p> <p>Cet article permet donc d'apporter des évolutions mineures au projet de modification de PLU, qui découleraient des avis des personnes publiques associées ou des observations du public.</p> <p>Au vue des compléments qui seront apportés dans le rapport de présentation, il ne semble pas nécessaire de notifier à nouveau le dossier aux personnes publiques associées. La procédure peut donc se poursuivre.</p>	
Observations sur le fond		
<p><u>Amendement Dupont - Voiries (p 22, 23, 27, 50 et suivantes du règlement)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet de modification propose de supprimer la référence à l'amendement Dupont dans plusieurs articles du règlement, concernant plusieurs voies, et donc de modifier les règles d'implantation des constructions ainsi que des installations. Cette suppression doit être justifiée. La modification de l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales 39 et 162 qui passe de 15 à 5 mètres minimum doit être justifiée. 	<p>L'Amendement Dupont concernent une réglementation notamment liée aux routes à grande circulation. Elle implique le respect d'une bande inconstructible en dehors des espaces urbanisés, de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.</p> <p>Le règlement du PLU de Maureilhan avait institué des règles de retrait conséquents pour s'inscrire dans une logique d'éloignement de ces infrastructures routières.</p> <p>Toutefois ces règles de retrait apparaissent désormais inappropriées dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> les RD39 et 162 ne sont plus des routes classées à grande circulation ; ces prospects concernent des parcelles se positionnant dans le tissu urbain ; il convient de permettre une densification du village et que les retraits envisagés sont compatibles avec la configuration du tissu urbain existant. <p>Le rapport de présentation sera complété par ces justifications</p>	Rapport de présentation
<p><u>Modification du périmètre délimité des abords - Servitude d'utilité publique (p40 et 54 du (RP))</u></p> <p>Le centre du village est concerné par deux périmètres de protection de 500 mètres autour du « Château de Maureilhan » partiellement inscrit et de l'église paroissiale « Saint-Baudile » inscrite au titre des monuments historiques (MH). Le projet de modification n° 2 du PLU fait référence à un projet de périmètre délimité des abords. La légende du plan des servitudes d'utilité publique précise que la modification concerne « la prise en compte du projet du périmètre délimité des abords autour des monuments historiques [...] ». La modification du périmètre de la servitude MH doit être approuvée après enquête publique conformément aux dispositions du code du patrimoine. Cette enquête peut être menée de façon conjointe avec celle relative à la modification du PLU, ce qui permettra à l'issue d'intégrer dans le PLU les modifications de la servitude d'utilité publique. Si tel est le cas, le document de modification du PLU qui sera présenté à l'enquête publique doit le préciser.</p>	<p>Le rapport de présentation précisera qu'une enquête publique unique a été organisée et a portée à la fois sur la modification du PLU et sur le projet de périmètre délimité des abords.</p>	Rapport de présentation
<p><u>Projet photovoltaïque (p 49 du RP)</u></p> <p>Le règlement doit être compatible avec les prescriptions du SCoT. Le document d'orientations et générales du SCoT dans son orientation 1.3.4. « développement maîtrisé des énergies renouvelables » en page 550 émet la prescription suivante : « la création d'installations photovoltaïques est privilégiée hors-sol (toitures, façades, parkings, etc.). Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que :</p>	<p>Le règlement sera modifié afin d'apporter les précisions nécessaires qui seront compatibles avec le SCoT approuvé.</p> <p>Il est proposé de préciser dans les dispositions générales que les installations photovoltaïques seront autorisées « dans un espace artificialisé identifié dans le présent règlement écrit et dans les conditions précisées dans les dispositions des zones concernées ».</p>	Rapport de présentation Règlement

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
DDTM SATO		
<ul style="list-style-type: none"> • sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes carrières, décharges réhabilitées, friches aéroportuaires, délaissés d'infrastructures ferroviaires ou autoroutières, etc.) ; • sur des espaces agricoles ou naturels : <ul style="list-style-type: none"> - ne présentant aucune valeur écologique, agri-paysagère ou agronomique avérée ; - et se limitant à une extension de 20 % de la surface artificialisée impactée par un projet, en dehors des espaces déjà artificialisés » <p>Dans les dispositions générales du PLU, a été ajouté « par principe » dans la phrase « [...] toute infrastructure liée au photovoltaïque est par principe interdite [...] ». A également été rajouté la phrase « seules sont autorisées les installations photovoltaïques admises sous conditions et dans une zone déjà urbanisée identifiée dans le présent règlement ». Cette phrase est trop imprécise. En effet, il n'est pas indiqué quelles sont ces conditions. De plus, la dernière partie de la phrase « zone déjà urbanisée dans le présent règlement » est également à récrire. Il est nécessaire de préciser la nature du règlement : graphique, écrit, zone U, etc. Aussi, des précisions ainsi que des modifications du règlement projeté sont attendue afin que le règlement modifié soit compatible avec les prescriptions du SCoT approuvé.</p>		
<p><u>Stationnement (p 49 et 50 du RP)</u> La formulation « a minima il devra y avoir une place de parking dans l'opération » doit être revue. Le terme « opération » est peu précis et en urbanisme renvoie à la notion d'opération d'aménagement d'ensemble ce qui ne semble pas être le cas ici.</p>	<p>Il est proposé de corriger le règlement comme suivant : « Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. A minima il devra y avoir une place de parking par construction à destination de commerce et activité de service, qui sera aménagée dans l'emprise de la propriété. »</p>	<p>Règlement</p>
<p><u>Zone ludique « AUE_ludique (p 51 du règlement)</u> La modification projette d'adapter le règlement de la zone Aue_ludique, située au sud-est du village. Cette zone est destinée à recevoir des équipements structurants à vocations de loisirs, ludique, touristique, hôtelière, culturelle, sportive, et des aménagements extérieurs de loisirs. Le règlement modifié prévoit que les aménagements de loisirs en extérieur seront admis « sous réserve de réaliser une étude hydraulique préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, permettant de démontrer la gestion pérenne des eaux de ruissellement, et le cas échéant, par la mise en place de dispositifs appropriés et proportionnés ». La disposition D.5-1 du plan de gestion des risques inondation (PGRI) mentionne que certains territoires peuvent nécessiter le développement des connaissances de certains aléas, dont le ruissellement pluvial. Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) préconise la séquence éviter-réduire-compenser et recommande en particulier de limiter le ruissellement à la source. Les plans de prévention des risques inondation (PPRi) récents réglementent des mesures compensatoires à raison au minimum de 100 litres de rétention par m2 imperméabilisé. Le règlement du PPRi du bassin versant du Lirou incluant la commune de Maureihan (en référence du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse) favorise l'application de mesures visant à limiter les ruissellements (limitation de l'imperméabilisation, rétention à la parcelle et dispositifs de stockage, etc.).</p> <p>Dans ce contexte, le règlement du PLU projeté doit préciser le type d'étude hydraulique attendue ainsi que les modalités de validation de cette étude.</p>	<p>Le règlement sera complété afin de préciser que les aménagements admis sont conditionnés à la réalisation d'une étude hydraulique en référence aux dispositions prévues dans le PPRi disposant notamment que : « <i>les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.</i> »</p>	<p>Règlement</p>
<p>Par ailleurs, pour la zone Aue_ludique, la rédaction « les installations photovoltaïques au sol à condition qu'elles correspondent à des ombrières de parking et qu'elles se positionnent sur l'espace de stationnement dédié à la salle polyvalente » est à reprendre car erronée. En effet, la formulation « les installations photovoltaïques au sol » ne renvoie pas à l'idée d'ombrières.</p>	<p>Le règlement sera modifié pour supprimer le terme « au sol » des installations photovoltaïques.</p>	<p>Règlement</p>

L'avis de la DDTM émet diverses observations amenant à apporter des évolutions mineures au dossier de modification.