



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service Aménagement territorial ouest**

**Montpellier, le 20 MARS 2023**

Affaire suivie par : Unité Aménagement PLUi  
Téléphone : 04 67 11 10 27  
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 7 décembre 2022, vous nous avez transmis le projet de modification n°2 de votre PLU. Pour rappel, le PLU de votre commune a été approuvé le 30 juin 2011. Une modification et deux modifications simplifiées ont été approuvées depuis.

La procédure de modification a pour objectif :

- de faire évoluer le règlement concernant les règles d'implantation du photovoltaïque,
- d'assouplir le règlement sur les règles de prospect en supprimant la référence à l'amendement Dupont,
- de limiter ou interdire la transformation de garage en logement,
- de modifier les règles relatives au stationnement,
- de modifier le périmètre d'une servitude d'utilité publique,
- de modifier les emplacements réservés et le plan de zonage.

#### **Observations sur la forme**

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.

De même, la page 52 du RP évoque un plan de zonage dont les modifications « ont pour but de

**Monsieur Christian SEGUY  
Mairie de Maureilhan  
1, place Jean Jaurès  
34 370 Maureilhan**

Aussi, des précisions ainsi que des modifications du règlement projeté sont attendues, afin que le règlement modifié soit compatible avec les prescriptions du SCoT approuvé.

#### Stationnement (p 49 et 50 du RP)

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.

#### Zone ludique « Aue ludique » (p 51 du règlement)

- La modification projetée 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 m<sup>2</sup> 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.).

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.

- 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.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter les éléments d'explications complémentaires si besoin.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma sincère considération.

**P/Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer**

**Par délégation  
le Directeur adjoint  
Thierry DURAND**



