

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

P3- Réponses du Maître d'Ouvrage aux avis

Maître 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



Éléments de réponses¹ suite aux avis des personnes publiques associées concernant la modification de droit commun n°3 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 courrier électronique du 24 juin 2024, l'avis du conseil départemental de l'Hérault, sur le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Maureilhan. L'objet principal de la présente modification du PLU porte sur l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation, dites « Le Lirou ». Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble sur une superficie de 1700 m ² au nord-ouest du village, en zone U3, afin de requalifier ce secteur entouré de quartiers d'habitations pavillonnaires.	L'opération d'aménagement d'ensemble couvre une superficie de près de 6 500 m ² et non de 1 700 m ² .	
Après l'analyse des documents transmis et la consultation du réseau des experts départementaux, nous portons à votre connaissance les réserves suivantes : - concernant l'OAP du Lirou, l'accès au nouveau quartier est symbolisé par une flèche rouge en entrée sur le schéma d'aménagement. Cet accès devra s'effectuer en entrée-sortie et comportera une double flèche dans l'OAP ;	La voie de desserte du projet d'aménagement doit nécessairement assurer l'entrée et la sortie du futur quartier. L'OAP matérialisera plus clairement cette condition par une double flèche.	OAP
- cependant, la dangerosité de l'accès en entrée-sortie sur la RD 162, due à l'augmentation du trafic induite par ces nouveaux logements, nécessitera l'aménagement d'un tourne-à-gauche en provenance de la commune de Cazouls Lès Béziers. La création d'une voie centrale de stockage des véhicules au droit de cet accès est également indispensable pour sécuriser le trafic. De plus, un trottoir de 1,40 m (minimum) dédié aux PMR sur le côté droit en direction de Cazouls-lès-Béziers, devra être maintenu et un cône de visibilité réglementaire devra être pris en compte ;	Côté gauche de la RD162 en provenance de Cazouls-lès-Béziers, le site présente déjà un trottoir d'une largeur supérieure à 1,40 m. L'accès pour les habitations existantes se réalise par un tourne-à-gauche sans aménagement spécifique. L'OAP précisera que la réalisation du futur quartier implique des aménagements nécessaires à la sécurisation de son entrée, au maintien du trottoir d'une emprise minimale de 1,40 m et elle devra assurer une circulation pérenne des usagers de modes de déplacement doux et des PMR.	OAP
- tout stationnement le long de la RD 162 sera formellement interdit. Aussi, les trottoirs seront réalisés avec des bordures hautes infranchissables ;	L'OAP interdira tout stationnement le long de la RD162. Les trottoirs seront réalisés conformément aux propositions du Département.	OAP
- enfin, la voie interne au futur lotissement, en impasse, ne favorise pas les cheminements inter-quartiers et les déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Un point de retournement au bout de l'axe de desserte interne notamment pour sécuriser les interventions de secours, devra être créé et signalé dans le schéma de l'OAP (cf. schéma d'aménagement actuel et schéma proposé relatif à la voirie, ci-dessous).	La voie interne du projet figurant dans le schéma d'aménagement permet le retournement des véhicules, y compris ceux de secours. Il sera ajouté un élément plus explicite sur le schéma garantissant cette nécessité. Le cheminement inter-quartier sera assuré par des trottoirs, aménagements et espaces réservés aux mobilités douces le long de la RD162.	OAP
La géométrie de ces aménagements sera soumise à validation de nos services et la maîtrise d'ouvrage et les financements de ces coûts d'aménagement seront à la charge du pétitionnaire.	Sans objet.	
Pour toute nouvelle ouverture à l'urbanisation à proximité des routes départementales, il est nécessaire d'étudier les solutions à mettre en œuvre concernant le stationnement, les mobilités douces, le fonctionnement des eaux de ruissellement, les conditions de desserte et l'aménagement de l'accès à la RD 612 en lien avec l'autorisation auprès de l'Agence technique Départementale Vignoble d'Ouest - contact : adstvignobledouest@herault.fr	Cette procédure d'évolution du PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation. Toutefois, il est pris note des informations.	
Pour toute précision à ce sujet, le Service Prospective et Urbanisme, se tient à votre disposition.	Sans objet.	
En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un avis favorable avec réserves au projet de modification du PLU de la commune de Maureilhan.	Les réserves seront levées par les évolutions qui seront apportées aux OAP.	

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

¹ 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 MONTADY		
<p>Le Conseil Municipal, Après avoir entendu les explications de Monsieur Le Maire et après en avoir délibéré, A l'unanimité par 21 voix pour, - donne un avis favorable à la modification N° 3 du PLU de la commune de Maureilhan, portant sur la création d'une OAP et la modification de l'emplacement n°2</p>	<p>Sans objet.</p>	

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

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPNSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
DDTM SATO		
<p>Cette procédure appelle les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'OAP de la zone U3 comporte une voie en impasse qui peut constituer un frein aux cheminements doux au sein du quartier et vers le centre du village puisque la sortie unique de la zone se situe sur le CD 162. De plus, le secteur comporte une zone non-aedificandi, un espace vert ainsi qu'un espace de rétention paysager. Ces aménagements sont louables. <p>Toutefois, les règles afférentes à ces deux aménagements sont à traduire dans le règlement écrit pour permettre une cohérence entre les pièces du PLU et ainsi éviter une éventuelle constructibilité sur ces espaces identifiés dans l'OAP.</p>	<p>Le projet d'une taille relativement modérée (environ 6 500 m²) se situe en bordure de la RD162, dans une position enclavée au sein de quartiers pavillonnaires. Dans ce contexte, seule une voie en impasse pouvait être envisagée.</p> <p>En matière de déplacement doux, le cheminement inter-quartier sera assuré par des trottoirs, aménagements et espaces réservés aux mobilités douces le long de la RD162 et la voie de desserte interne garantira, comme le prévoit l'OAP, une circulation apaisée compatible avec les modes de déplacement doux.</p> <p>Les éléments relatifs à la zone non-aedificandi, à l'espace vert et à l'espace de rétention paysager ont été intégrés dans l'OAP sectorielle du Lirou, qui est opposable aux autorisations d'urbanisme au même titre que le règlement du PLU.</p> <p>Toutefois, afin de tenir compte de cette remarque, le règlement du PLU rappellera que la zone U3, correspondant à l'emprise de l'OAP précitée, est constructible à la condition d'être compatible avec les orientations fixées dans cette OAP imposant ces aménagements.</p>	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> Concernant la modification de l'emplacement réservé n°2, qui a pour objectif une diminution du gabarit de la voie pour le rendre plus adapté à l'entrée du village, la liste des emplacements réservés est modifiée pour réduire l'élargissement du CD 162 mais la superficie mentionnée « après modification » est supérieure à la superficie actuelle (8 385 m² au lieu de 4 310 m²). Même s'il est mentionné dans le dossier qu'il est nécessaire de conserver un gabarit permettant une circulation automobile et douce, des précisions sont à apporter sur cet écart de surface. 	<p>La superficie de 4 310 m² mentionnée dans la révision générale de 2011 est erronée : la superficie de l'emplacement réservé n°2 du PLU en vigueur est de 9153 m².</p> <p>Après modification, la superficie de cet emplacement réservé sera de 8 385 m².</p> <p>Il y a donc bien une réduction de la superficie de l'emplacement réservé n°2.</p>	
<p>Par ailleurs, je vous rappelle que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois révisé a été approuvé en juillet 2023.</p> <p>Le SCoT s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Les communes disposant d'un PLU ou d'une carte communale ont un délai de 3 ans après l'approbation du SCoT pour engager la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme. Cette obligation vous a été rappelée par courrier préfectoral du 3 décembre 2023.</p>	<p>La commune a pris note de la nécessaire mise en compatibilité de son PLU avec le SCoT du Biterrois approuvé en 2023.</p> <p>Toutefois, ce SCoT devra lui-même être mis en compatibilité avec le SRADDET Occitanie en cours de modification afin d'y intégrer, notamment, les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols imposés par la loi Climat et résilience.</p> <p>Cependant, la commune procèdera, si cela s'avère nécessaire, à une mise en compatibilité de son PLU avec le SCoT du Biterrois dans les délais qui lui sont impartis.</p>	
<p>Le PLU approuvé en 2011 est ancien et n'a pas pris en compte depuis son approbation les évolutions réglementaires et les différentes obligations qui s'imposent aux documents d'urbanisme. Dans cette procédure de modification, la compatibilité avec le SCoT fait l'objet de justifications mais sur la totalité du territoire, une procédure de révision générale aurait été souhaitable. Elle aurait permis la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT et l'intégration du projet dans cette modification.</p>	<p>La municipalité est consciente que son PLU est ancien, elle envisage de lancer prochaine une prochaine révision générale.</p> <p>Toutefois, les enjeux relatifs à un encadrement réglementaire plus strict du secteur de projet ne peuvent attendre le lancement de la révision générale, pour éviter la réalisation de projets incompatibles avec son environnement proche.</p> <p>Le rapport de présentation traite de la compatibilité entre la procédure de modification n° 3 du PLU et le SCoT en vigueur.</p>	
<p>Cette note d'observations devra être versée aux pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique, prochainement organisée.</p>	<p>Cet avis sera versé à l'enquête publique.</p>	

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

OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	REPOSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p style="text-align: center;">Rend l'avis conforme qui suit :</p> <p style="text-align: center;">Article 1er</p> <p>Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Maureilhan (Hérault), objet de la demande n°2024 - 013421, ne nécessite pas d'évaluation environnementale. Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.</p> <p style="text-align: center;">Article 2</p> <p>Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.</p>	<p>Sans objet.</p>	

La MRAe a rendu un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale.