

COMMUNE DE MARAUSSAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Synthèse de l'évaluation de  
l'application du PLU au titre de  
l'article L.153-27 du code de  
l'urbanisme

Élaboration approuvée le 3 décembre 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 2 décembre 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le 4 octobre 2016

Modification n°1 approuvée le 23 avril 2020

Bilan approuvé le 8 juillet 2021





# SOMMAIRE

<b>Sommaire.....</b>	<b>3</b>		
<b>Contexte .....</b>	<b>5</b>		
Chapitre 1.    Rappel des textes réglementaires .....	7		
Chapitre 2.    Le PLU au regard du cadre législatif actuel .....	8		
1.    Le contenu du PLU .....	8		
2.    Compatibilité du PLU avec le SCoT .....	9		
3.    Compatibilité avec le PLH et le PCAET .....	10		
Chapitre 3.    L'évolution du PLU depuis approbation .....	11		
<b>Analyse des effets de l'application du plan .....</b>	<b>13</b>		
Chapitre 1.    Préambule.....	15		
Chapitre 2.    Le maintien des grands équilibres .....	16		
1.    L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales .....	16		
2.    L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain .....	16		
3.    L'équilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.....	24		
4.    L'équilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.....	29		
5.    L'équilibre entre les besoins en matière de mobilités.....	29		
Chapitre 3.    La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.....	32		
1.    La qualité urbaine, architecturale et paysagère .....	32		
2.    La qualité des entrées de ville .....	32		
Chapitre 4.    La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat .....	33		
1.    L'activité économique .....	33		
2.    Les équipements.....	33		
3.    Une répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.....	33		
4.    La production de logements.....	34		
Chapitre 5.    La sécurité et la salubrité publiques.....	36		
Chapitre 6.    La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.....	37		
1.    Les risques naturels.....	37		
2.    Les risques technologiques.....	38		
3.    Le risque minier .....	38		
4.    Les nuisances.....	38		
Chapitre 7.    La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.....	39		
1.    La protection des milieux naturels et des paysages.....	39		
2.    La préservation de l'eau, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles	39		
3.    La préservation de la biodiversité et des écosystèmes .....	40		
4.    La préservation des espaces verts.....	40		

- 5. La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ..... 41
- Chapitre 8. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables 42
  - 1. La lutte contre le changement climatique.....42
  - 2. La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des énergies fossiles.....42
  - 3. Les énergies renouvelables .....42
- Enjeux et mesures..... 45**
- Chapitre 1. La mise en œuvre du PLU au regard de son PADD et du L.101-2 du code de l'urbanisme..... 47
- Chapitre 2. Corrections et améliorations à porter au PLU.....48
- Chapitre 3. Le PLU à l'horizon 2030 .....49

## CONTEXTE



## Chapitre 1. RAPPEL DES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) dispose l'obligation de réaliser une évaluation du PLU :

### Article L.153-27

*Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

Les objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques,

de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## Chapitre 2. LE PLU AU REGARD DU CADRE LÉGISLATIF ACTUEL

L'élaboration du PLU de Maraussan a débuté au cours de l'année 2008 jusqu'à son approbation par délibération du conseil municipal le 3 décembre 2013.

Plusieurs lois sont venues modifier les codes de l'urbanisme et de l'environnement avec un incidence directe sur le Plan Local d'Urbanisme, tout particulièrement son contenu.

### 1. Le contenu du PLU

#### 1.1. Contexte général : les obligations légales

Le contenu du PLU est codifié par le code de l'urbanisme à l'article L.151-2.

#### Article L.151-2

*Le plan local d'urbanisme comprend :*

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

#### 1.2. Le contenu du PLU de Maraussan

Le PLU de Maraussan comporte les 5 pièces mentionnées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

##### 1.2.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement succinct, les justifications des choix retenus et une analyse des incidences du plan.

Du fait de son antériorité aux évolutions législatives des Grenelle II du 12 juillet 2010 (Engagement National pour l'Environnement) et ALUR du 24 mars 2014 (Accès au

Logement et un Urbanisme Rénové) notamment, le rapport de présentation n'est pas à jour des obligations actuelles.

Soulignons également que le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale à son élaboration. L'évolution récente du cadre législatif depuis l'entrée en vigueur de la loi ASAP (Accélération et Simplification de l'Action Publique) impose, pour toute élaboration ou révision des documents d'urbanisme, de procéder à une telle étude.

Ces « manques » seront raisonnablement corrigés lors de la prochaine procédure d'adaptation du PLU.

##### 1.2.2. Le PADD

Le PADD du PLU approuvé en 2013 ne répond plus aux impératifs minimaux prévus par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Notamment, le PADD ne prévoit aucune orientation générale concourant à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il ne comprend pas non plus d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain comme le prévoit le nouvel article L.151-5 du code de l'urbanisme.

##### 1.2.3. Les OAP

###### 1.2.3.1. Sur la forme : intégration des OAP dans les pièces du PLU

Certains principes d'intention des OAP sont intégrés dans le règlement graphique. Cela est susceptible d'apporter une fragilité juridique : le règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme en conformité. L'insertion de principes d'intention dans une pièce opposable en conformité et qui plus est dans la partie nommée « Prescriptions édictées par le PLU » peut leur conférer un caractère réglementaire malgré leur imprécision sur les caractéristiques des aménagements à réaliser.

Le report du périmètre des OAP dans le règlement graphique n'est pas réalisé (obligation inscrite à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme). Les OAP elles-mêmes ne définissent pas clairement le périmètre dans lequel les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

###### 1.2.3.2. Le contenu des OAP

Les OAP de Maraussan font l'objet d'un traitement inégal et pour certaines incomplet au regard des dispositions du code de l'urbanisme. Ce manque vient notamment, d'une part d'une rédaction et représentation graphique insuffisante et d'autre part



d'une légende peu explicite et détaillée. C'est tout particulièrement le cas pour l'OAP de l'entrée ouest (secteur B) : pas de définition de la typologie et de la densité des constructions attendues, absence de légende sur les figurés linéaires roses, jaunes et bleus, etc.

Ces manques des OAP sont susceptibles de nuire à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme tant les OAP sont laissées à la libre interprétation programmatique notamment.

#### 1.2.4. Le règlement

Le règlement comporte une partie écrite et des pièces graphiques. Le règlement écrit est construit sur le format de l'ancienne codification du code de l'urbanisme. Cela n'altère en rien la qualité du document. L'écriture de règlement laisse une place parfois importante à l'interprétation de la réglementation applicable. Si l'intention de départ d'offrir une certaine souplesse dans l'application de certaines règles pour permettre une plus grande diversité est louable, cela peut constituer une fragilité juridique à terme sur les autorisations d'urbanisme délivrées. Une réécriture des règles les plus « subjectives » doit s'envisager afin de sécuriser la commune et les pétitionnaires.

Le règlement graphique, ou plan de zonage, est imprécis sur la délimitation de certaines zones ou secteurs, tout particulièrement le secteur Ub\*. Ce dernier n'est pas clairement délimité ce qui suscite l'interrogation et un flou juridique sur la réglementation applicable. Aussi, les périmètres imposés des OAP ne sont pas précisés sur le plan de zonage ce qui laisse alors une libre interprétation de l'emprise où les OAP sont applicables.

De même, le règlement graphique pourrait être amélioré sur certaines délimitations de zones où des terrains bâtis sont à cheval sur deux zones, sans réelle cohérence ou alors des « entailles » de la zone urbaines qui ne paraissent pas justifiées.

#### 1.2.5. Les annexes

Les annexes du PLU ne sont pas complètes et à jour.

Afin de répondre aux exigences de l'article L.151-43 et aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, le PLU se doit au minimum d'intégrer en annexe :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain : le périmètre est bien intégré au zonage du PLU mais la délibération est absente du dossier ;
- le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé ;

- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées : des périmètres sont bien présentés sur le plan de zonage mais les actes administratifs et recommandations techniques (arrêté préfectoral) sont absents ;
- le plan des zones à risque d'exposition au plomb.

**Dans le cadre d'une évolution future du PLU, il sera opportun d'apporter un complément au rapport de présentation afin de dresser les analyses manquantes suite aux évolutions du code de l'urbanisme, et tout particulièrement l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. L'évaluation environnementale du PLU doit être complétée (scénario de référence).**

**Les compléments nécessaires au PADD pour le rendre « ALUR compatible » nécessite une procédure de révision générale du PLU. L'intérêt de cette procédure à court terme doit être questionné au regard des besoins et enjeux de la commune.**

**De nouveaux emplacements réservés sont à intégrer dans le PLU pour faciliter la mise en œuvre du projet de la LNMP déclarée PIG dans l'attente d'une Déclaration d'Utilité Publique.**

**Les OAP sont conformes aux obligations réglementaires. Des adaptations mineures pourraient s'envisager pour lever quelques points de blocage éventuels. De même pour le règlement, il répond aux attentes réglementaires, son adaptation à la marge reste possible pour améliorer son efficacité.**

**Les annexes méritent d'être complétées. Elles sont incomplètes au regard du code de l'urbanisme notamment.**

## 2. Compatibilité du PLU avec le SCoT

Maraussan fait partie du territoire du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois. Le SCoT a été approuvé 26 juin 2013, soit près de 6 mois avant l'approbation du PLU de Maraussan.

Les deux procédures d'élaboration du PLU et du SCoT ont été conduites en simultanée. Les travaux du PLU ont pris en compte, tout au long de l'élaboration, du projet de Document d'Orientations Générales du SCoT afin d'assurer sa compatibilité future.

Le PADD prévoit un taux de croissance annuel moyen de 1,6% à l'horizon 2030. Cet apport démographique est inférieur aux prévisions du SCoT de +1,9%. Pour autant, cela n'entache pas la compatibilité du PLU avec le SCoT. L'ensemble des Orientations du SCoT a été pris en compte dans un souci de compatibilité maximale et ce par

anticipation de l'approbation du document (le projet de PLU ayant été arrêté en décembre 2012).

Toutefois, certaines prescriptions ou recommandations du SCoT pourraient être davantage traitée dans le PLU, notamment en ce qui concerne :

- la Trame Verte et Bleue ;
- la production de logements ;
- la qualité des entrées de ville (avec des OAP plus précise sur les traitements paysagers et architecturaux par exemple) ;
- le développement des mobilités douces et des transports en commun ;
- la gestion des eaux pluviales...

Soulignons également que le SCoT prescrit une densité minimale de 14 logements par hectare à Maraussan. Le PLU a prévu une densité de 16 logements par hectare dans le règlement. Dans les faits, cette intensité urbaine a été largement dépassée dans le secteur de *Saint-Symphorien* avec près de 27 logements par hectare. Au vu de la surface de plancher créée par cette opération d'ensemble, une compatibilité avec le SCoT aurait dû être exigée. La densité prescrite par le SCoT a été multipliée par près de 2 ce qui peut questionner sur la compatibilité de cette opération avec le document.

### 3. Compatibilité avec le PLH et le PCAET

Le premier Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Commune La Domitienne (CCD) a été approuvé en février 2017 et le premier Plan Climat-Air-Énergie Territorial de la CCD le 17 novembre 2020.

Au terme des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PLH et le PCAET. L'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents précités n'a pas encore été réalisée mais le bilan d'application du PLU tente d'apporter une première approche. Au regard des éléments précisés ci-après, le PLU semble être compatible avec le PLH et le PCAET bien que certains aspects du PCAET puissent être renforcés.

## Chapitre 3.L'ÉVOLUTION DU PLU DEPUIS APPROBATION

Le PLU de Maraussan a connu 3 procédures d'évolution depuis son approbation le 3 décembre 2013. Le tableau ci-dessous synthétise les adaptations faites.

Procédure	Date d'approbation	Objet
Élaboration	3 décembre 2013	Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'urbanisme
Modification simplifiée n°1	2 décembre 2014	Modification de l'emplacement réservé C12 Intégration d'un nouvel emplacement réservé dans le cadre du projet de la salle polyvalente Inscription de la diminution des obligations de recul des constructions de 4 mètres et ramené à 3 mètres.
Modification simplifiée n°2	4 octobre 2016	Création et suppression d'emplacements réservés, notamment pour l'élargissement de chemins et la création d'une aire de lavage Modification de délimitations de zones A notamment pour permettre l'implantation d'un éleveur Modification de règles architecturales en zone A et d'obligations en matière de stationnement en zones U et AU Intégration d'annexes: servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Béziers-Vias et zones de présomption de prescriptions archéologiques
Modification n°1	23 avril 2020	Modification de l'ordre d'ouverture à l'urbanisation du secteur « <i>Roudigou</i> » afin de permettre la création d'un lotissement d'activités économiques dans la zone AUE1 Suppression de l'article 14 dans le règlement et remplacement des mentions SHOB et SHON par surface de plancher

Tableau 1. Évolution et objet des procédures d'adaptation du PLU de Maraussan entre 2013 et 2021

Source : Urban Projects

**Une nouvelle évolution du PLU à court terme est envisagée sur le secteur de *La Valette*. La commune et le Conseil Départemental de l'Hérault ont retenu ce site pour établir un collège type 700, une Déclaration de Projet ou Déclaration d'Utilité Publique emportant la mise en compatibilité du PLU s'avèrerait nécessaire à la réalisation de ce projet.**



## ANALYSE DES EFFETS DE L'APPLICATION DU PLAN



## **Chapitre 1. PRÉAMBULE**

---

Le bilan d'application du PLU de Maraussan, ou évaluation, s'apprécie au regard du respect des principes d'équilibre du code de l'urbanisme et des Orientations et Objectifs poursuivis par le plan à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## Chapitre 2. LE MAINTIEN DES GRANDS ÉQUILIBRES

### 1. L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales se regarde, pour une meilleure appréciation, à l'échelle de la *Communauté Communes La Domitienne* (CCD), mais aussi du *Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois* et des territoires limitrophes.

Dans l'armature du SCoT, Maraussan est considérée comme un « village », hiérarchie assurément maintenue depuis l'approbation du SCoT et du PLU de Maraussan bien que la population ait crû significativement entre 2013 et 2021 dans la commune. Par son poids démographique, Maraussan est village important du SCoT et de la *CC La Domitienne* avec quelques 4 414 habitants en 2017 pour 4 987 habitants dans la centralité de Cazouls-lès-Béziers.

À l'échelle de la commune, la population se concentre principalement dans une emprise urbaine continue et relativement compacte organisée autour du centre historique et linéairement de part et d'autre de la RD14 qui traverse la commune de part et part. C'est dans cet espace que se concentrent les principaux équipements publics et collectifs : mairie, écoles, maison de retraite, ZAE, etc. La population résidant dans les zones rurales de la commune se limite à quelques mas, domaines et autres constructions isolées. Le nombre de personnes habitant ces lieux est limité à une centaine environ.

**À l'échelle du SCoT du Biterrois, l'essor démographique et économique de Maraussan ne remet en rien en cause l'équilibre territorial défini autour des polarités urbaines d'Agde, Béziers et Pézenas. Toutefois, à l'échelle des bassins de proximité du SCoT, cet équilibre se dissout avec Cazouls-lès-Béziers où le poids démographique et économique et le taux d'équipement des deux communes sont de plus en plus similaires.**

**À l'échelle communale, l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales est assurément maintenu et à vocation à l'être à long terme.**

### 2. L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain

#### 2.1. Le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain reste ponctuel dans la commune et ne figure pas parmi les objectifs du PADD. Peu à peu, certains immeubles sont réinvestis soit par des particuliers, soit par des bailleurs sociaux.

À travers l'emplacement réservé C18, la commune a pu initier une opération de renouvellement urbain rue Élie Cathala portée par le bailleur social *Hérault Logement*. Ce projet a conduit à la création de 20 logements sociaux en remplacement de bâtis anciens dégradés (*Résidence Les Semailles*, densité de 130 logements par hectare). Plusieurs immeubles dans le cœur de village pourraient faire l'objet d'une réhabilitation ou rénovation à l'horizon 2030, tout particulièrement place du 14 juillet où la vacance semble être importante.



Figure 1. Résidence Les Semailles en cœur de village  
Source : Urban Projects YE





Figure 2. Bâti de la place du 14 juillet  
Source : Urban Projects YE

La *Communauté de Communes La Domitienne* ne porte aucune opération de renouvellement urbain. En revanche, elle porte une opération façade afin d'apporter son aide technique et financière aux particuliers désireux de mettre en valeur leur patrimoine. Lancée il y a une dizaine d'années, cette opération aurait permis à ce jour la subvention d'une quinzaine de projets. Pour autant, on observe une dynamique assez importante de ravalement des façades anciennes dans le cœur de village.

La commune est engagée dans plusieurs opérations de renouvellement urbain qu'elle a inscrit dans le contrat-cadre *Bourg-Centre Occitanie* en 2018. Ces projets concernent notamment l'acquisition de biens en vue de renforcer les espaces et équipements publics et de développer de nouveaux logements sociaux.

D'autres projets de renouvellement urbain sont inscrits dans le PLU mais n'ont pas fait l'objet d'une contractualisation *Bourg-Centre Occitanie*. Cela concerne notamment les emplacements réservés C14, C15 et C20 pour la création de logements sociaux. Ce dernier est tout particulièrement porteur d'intérêt, avec une densité comparable à la *Résidence Les Sémaillés*, le site pourrait accueillir une quarantaine de logements en cœur de ville.

**Le renouvellement urbain pourrait s'intensifier dans les années à venir avec une politique communale et intercommunale plus incisive en matière de réhabilitation et réappropriation du bâti ancien. Une réflexion est également à porter dans le cadre du**

## PLU sur le devenir des friches urbaines et des logements vacants, dégradés ou insalubres.

### 2.2. Le développement urbain maîtrisé

Le PADD identifie la nécessité de maîtriser le développement urbain de la commune au regard des perspectives d'apport démographique : 1200 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Deux zones à urbaniser bloquées ont été inscrites dans le PLU à cet effet afin d'adapter le rythme d'urbanisation et d'artificialisation des sols au développement démographique du moment. Ces deux zones demeurent bloquées, la commune n'envisage pas leur libération à très court terme (moins d'un an).

En matière de maîtrise du développement urbain, la commune a été en capacité de faire émerger des projets plus denses qu'initialement prévu dans le PLU, tout particulièrement *Le Symphorien*. Cela a permis de renforcer l'urbanisation au plus près de la centralité villageoise tout en contenant et maîtrisant l'étalement urbain et les problématiques qu'il génère en termes de mobilités notamment.

## La politique foncière de la commune assure un développement urbain maîtrisé à travers le passage de l'urbanisation.

### 2.3. La restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation du cœur de village

Jusqu'ici, la commune a principalement investi sur trois espaces :

- La requalification de la traversée urbaine nord de la RD14 : les derniers travaux ont été livrés récemment sur la portion Symphorien/Balaman (400 mètres de voirie) ;
- La valorisation des espaces publics d'Esprit Gare et de la Médiathèque Stéphane Hessel ;
- La requalification de l'allée du Tortillard, sur les emprises de l'ancienne voie ferrée, est en cours d'achèvement. Cet espace repensé et dédié aux piétons vient renforcer l'attractivité des espaces publics d'Esprit Gare.



Figure 3. Requalification de la RD14 (à gauche) et de l'allée du Tortillard (à droite)

Source : Urban Projects YE

La question de la revitalisation du cœur de village est un sujet central à Maraussan. À ce titre, la commune s'est engagée dans la démarche *Bourg-Centre Occitanie* (BCO) avec pour objectifs d'agir sur les fonctions de centralité et l'attractivité de Maraussan, notamment par la qualification du cadre de vie, des espaces publics et de l'habitat.

Bien qu'il accueille des commerces et services de proximité, le centre historique souffre d'aménagements anciens et dégradés, d'un manque de stationnement et d'espaces publics notamment. Dans le cadre du BCO, la commune s'est engagée dans plusieurs projets dont :

- L'aménagement de la place du 14 juillet, espace public central qui n'est pas suffisamment mis en valeur ;
- L'aménagement de la rue Saint-Esprit, artère structurante vers le cœur de village aujourd'hui très dégradée.

Ces deux projets s'ajoutent à ceux précédemment évoqués au chapitre 2.1, notamment d'aménagement d'aires de stationnement.



Figure 4. Place du 14 juillet (à gauche) et rue Saint-Esprit (à droite)

Source : Urban Projects (YE)

**Le PLU pourrait, à travers son règlement et une OAP spécifique, proposer des solutions visant à revitaliser le cœur de village en agissant sur la qualité des espaces publics et leur végétalisation. La création de nouveaux espaces publics par curetage du bâti ancien dégradé pour améliorer l'attractivité du centre peut également s'envisager dans le PLU.**

## 2.4. La lutte contre l'étalement urbain

Le PADD affirme la volonté communale de privilégier l'urbanisation des dents creuses plutôt que de poursuivre l'urbanisation linéaire initiée. La traduction réglementaire de cet objectif se lit dans le choix de la localisation des zones à urbaniser : au nord et dans une optique de compacité urbaine.

### 2.4.1. Les capacités résiduelles des zones à urbaniser

Le zonage des zones à urbaniser de Maraussan favorise la compacité et la continuité du tissu bâti, en cohérence avec les orientations du *SCoT du Biterrois*.

Le potentiel constructible des zones à urbaniser de Maraussan est significatif :

- **16,5 ha en zones AU ouvertes pour l'habitat**, aménageables et constructibles sans délai à ce jour dont :
  - 1,29 ha à Saint-Symphorien ;
  - 1,43 ha au Revel ;
  - 1,01 ha au Crès ;
  - 3,99 ha au Roudigou (secteur en assainissement individuel) ;
- **6,56 ha en zones AU bloquées pour l'habitat** dont l'aménagement et la constructibilité sont soumises à modification du PLU ;
- **8,93 ha en zones AU ouvertes pour l'activité**, aménageables et constructibles sans délai à ce jour ;
- **1,31 ha en zones AU bloquées pour l'activité** dont l'aménagement et la constructibilité sont soumises à modification du PLU (secteur de la cave coopérative) ;
- **4,3 ha en zones AU ouvertes pour les équipements et activités de loisirs**, aménageables et constructibles sans délai à ce jour.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit deux conditions pour l'urbanisation des zones AU afin de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

1. La première concerne tout particulièrement les zones AU bloquées : au-delà d'un délai de 9 ans suivant l'approbation du PLU, les zones AU bloquées ne seront plus génératrices de droit à construire en l'absence

d'une maîtrise foncière directe ou indirecte significative par la commune ou l'intercommunalité ou un de ses mandataires ou concessionnaires. **À Maraussen, les zones AU bloquées (6,56 ha) sont susceptibles de devenir caduques le 13 décembre 2022.**

2. La seconde condition concerne l'ensemble des zones AU : chacune d'elle doit être couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation préalablement à toute urbanisation (ZAC, PA, PC...). **Les zones AU(a) du secteur Roudigou/Payssierou ne sont pas couvertes par une OAP et pourraient alors ne plus être urbanisées à partir de la date du 13 décembre 2022.**

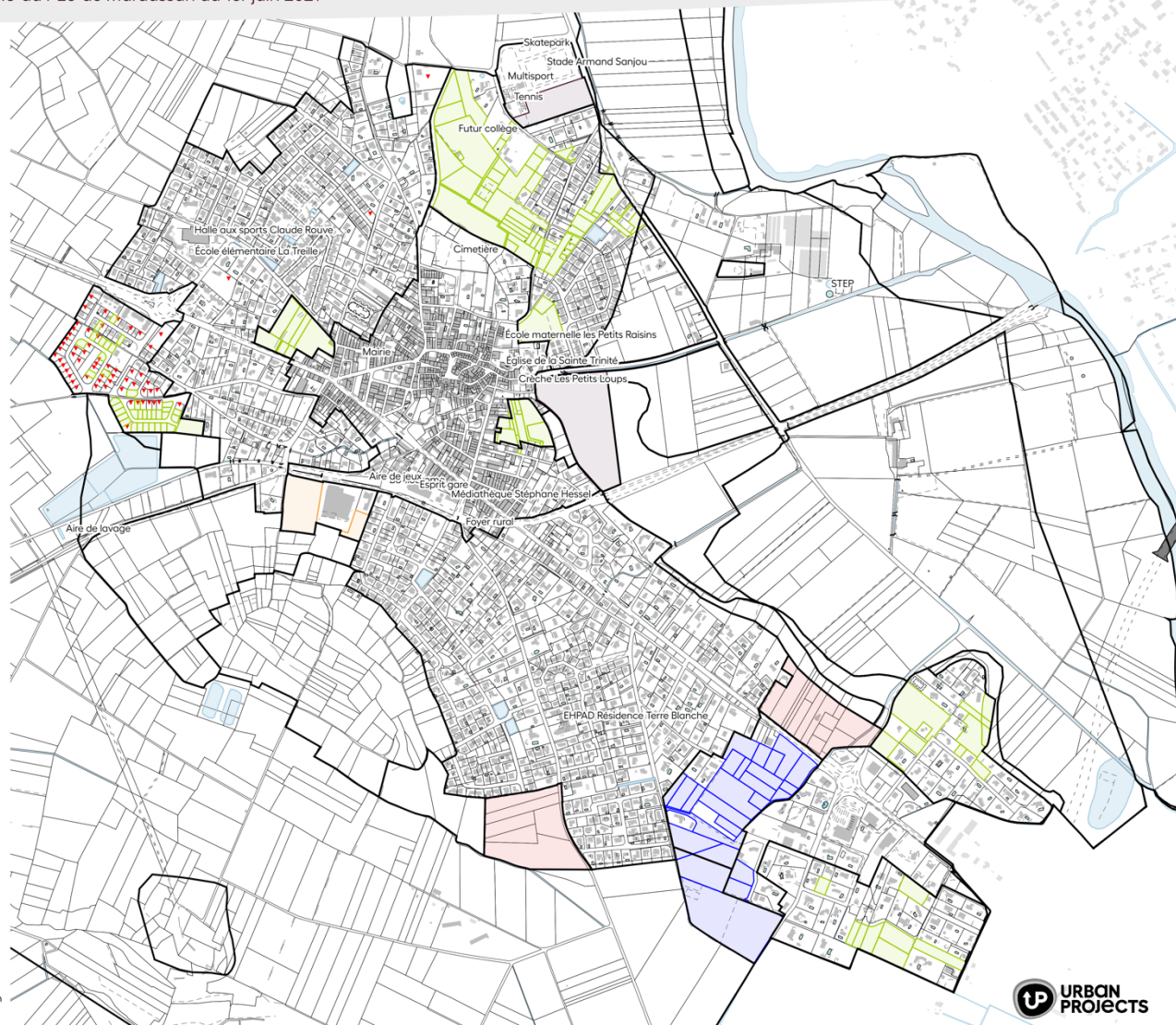
Tout porte à penser que les zones AU *Terres Blanches* et *Avenue de Béziers* et les zones AU(a) deviendront caduques dans un délai de 18 mois environ.

Capacités constructibles des zones AU du PLU de Maraussan au 1er juin 2021

Légende

Résiduel constructible des zones AU

- Zone AU ouverte - Habitat
- Zone AU bloquée - Habitat
- Zone AU ouverte - Activités
- Zone AU bloquée - Activités
- Zone AU ouverte - Équipements et loisirs
- Bâti non cadastré



Réalisée le 9 juin 2021  
Mise à jour le 18 juin 2018



Figure 5. Capacités résiduelles des zones À Urbaniser du PLU de Mauraussan en juin 2021  
Source : Urban Projects

## 2.4.2. Les potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis

L'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis a été rendue obligatoire par la loi ALUR du 24 mars 2014. L'article L.151-4 du code de l'urbanisme rappelle cette injonction dans la composition du rapport de présentation du PLU.

Au mois de juin 2021, l'analyse distingue 3 catégories d'espaces densifiables ou mutables dans l'emprise des zones urbaines et à urbaniser. :

- les dents creuses, les espaces non bâtis dans le tissu urbain ;
- les sous densités, les espaces déjà bâtis mais disposant d'une capacité résiduelle après division foncière ;
- les espaces à potentiel de renouvellement, les espaces bâtis à reconstituer ou à se réappropriés tels que les friches et immeubles vacants par diverses opérations (démolition/reconstruction, rénovation, réhabilitation...).

Le potentiel du tissu de la commune est présenté synthétiquement dans le tableau ci-après et représenté graphiquement sur les cartes ci-après.

Les espaces de nature en ville ont également été identifiés. Sans présager du futur de ces terrains, il s'agirait de maintenir la valeur paysagère afin de conserver des îlots de verdure dans le tissu bâti en maîtrisant la densification.



Figure 6. Exemples de nature en ville  
Source : Urban Projects YE

Le secteur de **La Valette** est porteur d'intérêt pour le développement de Maraussan, que ce soit en termes d'habitat que d'équipement. Le futur collège de la commune doit prendre place sur ce site **d'environ 6,5 hectares** sur une emprise de 2,5 à 3 ha. En considérant une densité minimale similaire à *Saint-Symphorien*, **le potentiel de logement s'établit à 95 à 120 logements**. Ce secteur est à considérer aujourd'hui comme une dent creuse compte tenu de son enclavement dans le tissu bâti existant.



Figure 7. Dent creuse de La Valette  
Source : Urban Projects YE

Type	Superficie (en m²)	Logements et locaux potentiels
Habitat		
Dent creuse d'un lotissement	2,04	56
Dent creuse hors lotissement	10,74	237
Sous densité sur parcelle déjà bâtie	8,13	57
Activités		
Dent creuse d'un lotissement	2,86	19
Dent creuse hors lotissement	3,83	25

La commune souhaiterait favoriser davantage la densification de certains tissus bâtis à travers le règlement du PLU. Elle envisage d'assouplir les conditions d'implantation des constructions afin qu'elles puissent s'établir à l'alignement des voies et emprises publiques, ou avec des retraits inférieurs à ceux actuels de 5,00 mètres.

**De manière générale, la lutte contre l'étalement urbain est bien engagée dans la commune et par le PLU. Un gisement foncier libre conséquent est encore disponible pour l'urbanisation sans délai, que ce soit pour l'habitat, les activités et les équipements et loisirs. Le PLU pourrait réinterroger certaines zones au regard des densités réellement pratiquées sur le territoire à l'image de *Saint-Symphorien* qui devient peu à peu « la norme » au regard des évolutions législatives récentes et à venir et des documents cadre (SRADDET et SCoT notamment) mais aussi des perspectives futures de croissance démographique et desserrement des ménages. Le comblement des dents creuses, petites ou grandes, en compacité urbaine, doit demeurer la priorité dans la commune, notamment sur le secteur de *La Valette*.**

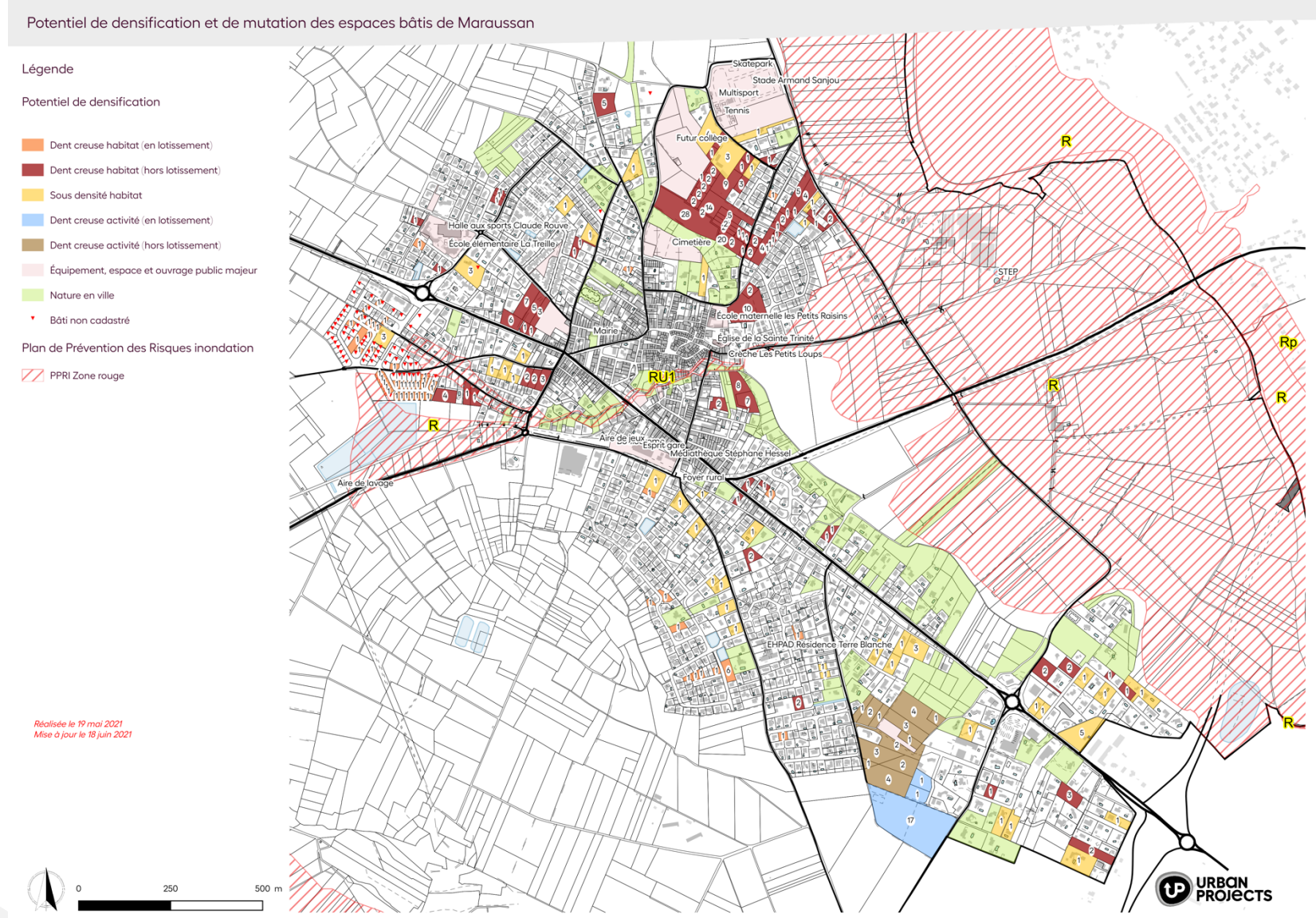


Figure 8. Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de Maraussan en juin 2021  
Source : Urban Projects

### 3. L'équilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

#### 3.1. L'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des milieux et paysages naturels

La commune a fait le choix, dès son PADD, de privilégier un développement urbain sous forme d'opérations d'ensemble. Cette forme urbaine a contribué à une utilisation économe de l'espace du fait de la mutualisation des voiries et réseaux et une optimisation foncière. Le lotissement *Le Symphorien* témoigne de cette réussite avec environ 180 logements sur près de 6 ha.

#### 3.2. La préservation des espaces affectés aux activités agricoles

Le PLU comporte différentes zones agricoles. La zone A0 est celle qui préserve le plus les espaces agricoles, elle est inconstructible. La logique de localisation des zones A0 est discutable : s'agissant de créer un espace tampon avec le village, des zones A0 (ou équivalent en N) auraient dû encadrer le village alors que de nombreux secteurs dans « l'espace tampon » ne sont pas classés A0. Aussi, cette logique de zone A0 en frange d'urbanisation est discutable sur le plan technique : elle impose de fait un éloignement des exploitations du village et donc des réseaux, commerces, services et équipements qui ne sont pas sans intérêt pour les agriculteurs.

De façon plus générale, la délimitation des zones agricoles pourrait être réétudiée afin de mieux tenir compte de l'usage du sol comme le recommande la chambre d'agriculture. Pour ne citer que ces exemples, les abords de l'*Orb* sont actuellement classés N alors qu'ils sont cultivés de vignes et vergers et, à l'inverse, le corridor écologique du *ruisseau de Rouvignac* est classé A alors qu'il s'agit d'un espace naturel.

**La réglementation actuelle à Maraussan permet de préserver au mieux les espaces agricoles du territoire. La délimitation de certaines zones suscite néanmoins des interrogations voire débats, tout particulièrement les zones A0. De même, une redéfinition des espaces agricoles et naturels est nécessaire au regard de l'utilisation du sol et dans un souci de renforcement de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Biterrois et la Trame Verte et Bleue.**

#### 3.3. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

L'analyse de la consommation d'espace se fait, au regard de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, depuis la dernière révision du PLU, soit depuis fin 2013.

**Depuis 2013, la consommation d'espace a atteint 17,1 ha au total toute surface confondue**, soit une moyenne annuelle de 2,14 ha environ. Elle se fait principalement au nord du village après s'être concentrée au sud, de façon assez linéaire.

Consommation d'espace de 2013 à 2021 (en ha)				
	Agricole	Naturel	Naturel anthropique (espace aménagé)	Total
Extension	10,44	2,46	0	<b>13,09</b>
Densification	0,21	2,86	0,67	<b>3,75</b>
Renouvellement urbain	0	0	0,26	<b>1,13</b>
<b>Total</b>	<b>10,65</b>	<b>5,32</b>	<b>0,26</b>	<b>17,1</b>

Tableau 2. Consommation d'espace par type et nature du sol  
Source : Urban Projects



Consommation d'espace de 2013 à 2021 (en ha)				
	Agricole	Naturel	Naturel anthropique (espace aménagé)	Total
Logements	7,91	5,29	0,87	<b>14,07</b>
Activités	2,42	0	0	<b>2,42</b>
Équipements	0,21	0	0,26	<b>0,47</b>
Routes	0,12	0,03	0	<b>0,15</b>
<b>Total</b>	<b>10,65</b>	<b>5,32</b>	<b>0,26</b>	<b>17,1</b>

Tableau 3. Consommation d'espace par vocation et nature du sol  
Source : Urban Projects

Consommation d'espace de 2013 à 2021 (en ha)				
	Extension	Densification	Renouvellement urbain	Total
Logements	10,43	3,64	0	<b>14,07</b>
Activités	2,42	0	0	<b>2,42</b>
Équipements	0,21	0	0,26	<b>0,47</b>
Routes	0,12	0,03	0	<b>0,15</b>
<b>Total</b>				<b>17,1</b>

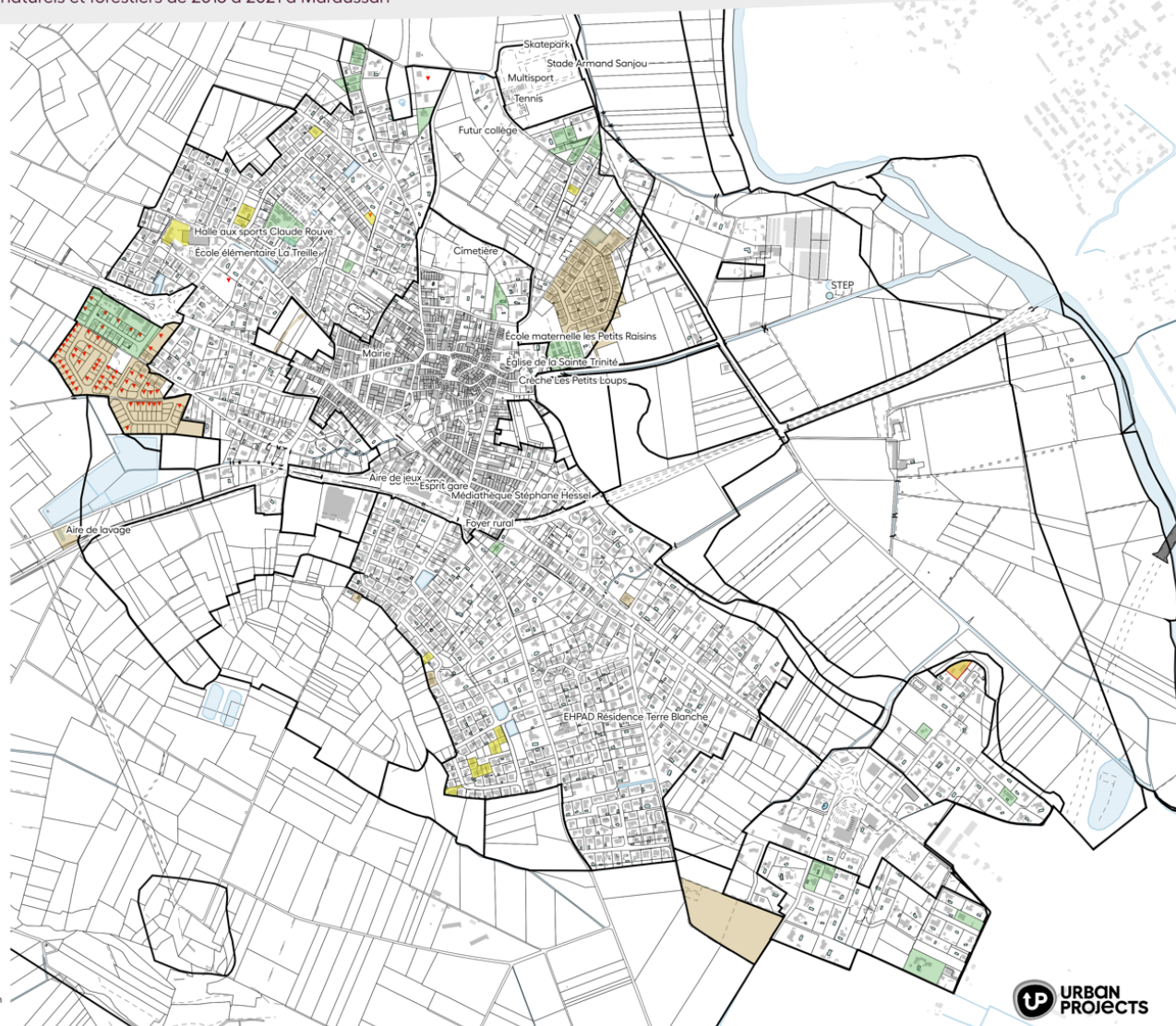
Tableau 4. Consommation d'espace par type et vocation  
Source : Urban Projects

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2013 à 2021 à Maraussan

Légende

Consommation d'espace par type de sol

- Agricole
- Forestier
- Naturel
- Naturel anthropique (jardin)
- Naturel anthropique (lotissement)
- Urbanisé
- Bâti non cadastré



Réalisée le 9 juin 2021  
Mise à jour le 18 juin 2021

Figure 9. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2013 à 2021 à Maraussan par nature du sol  
Source : Urban Projects

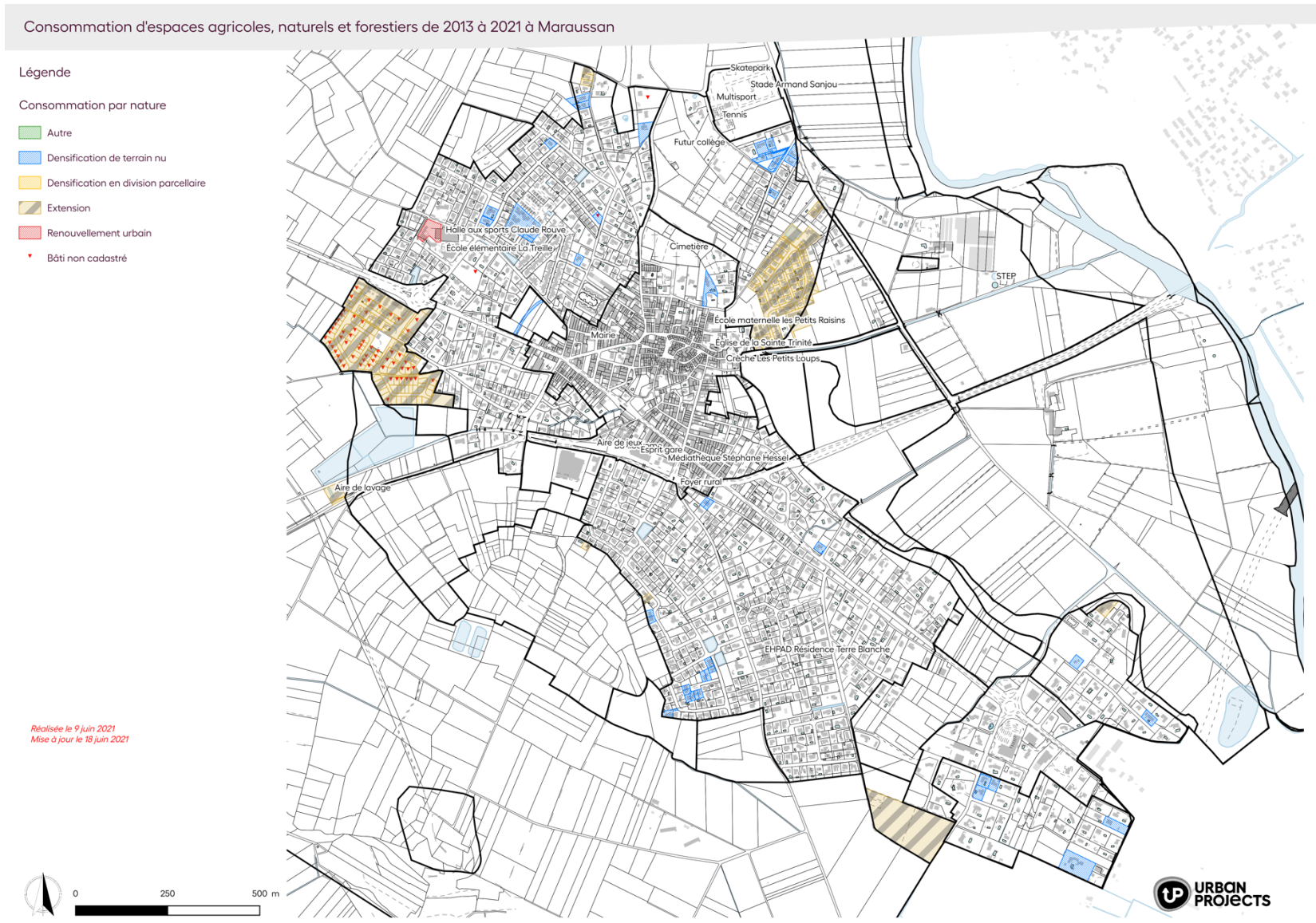


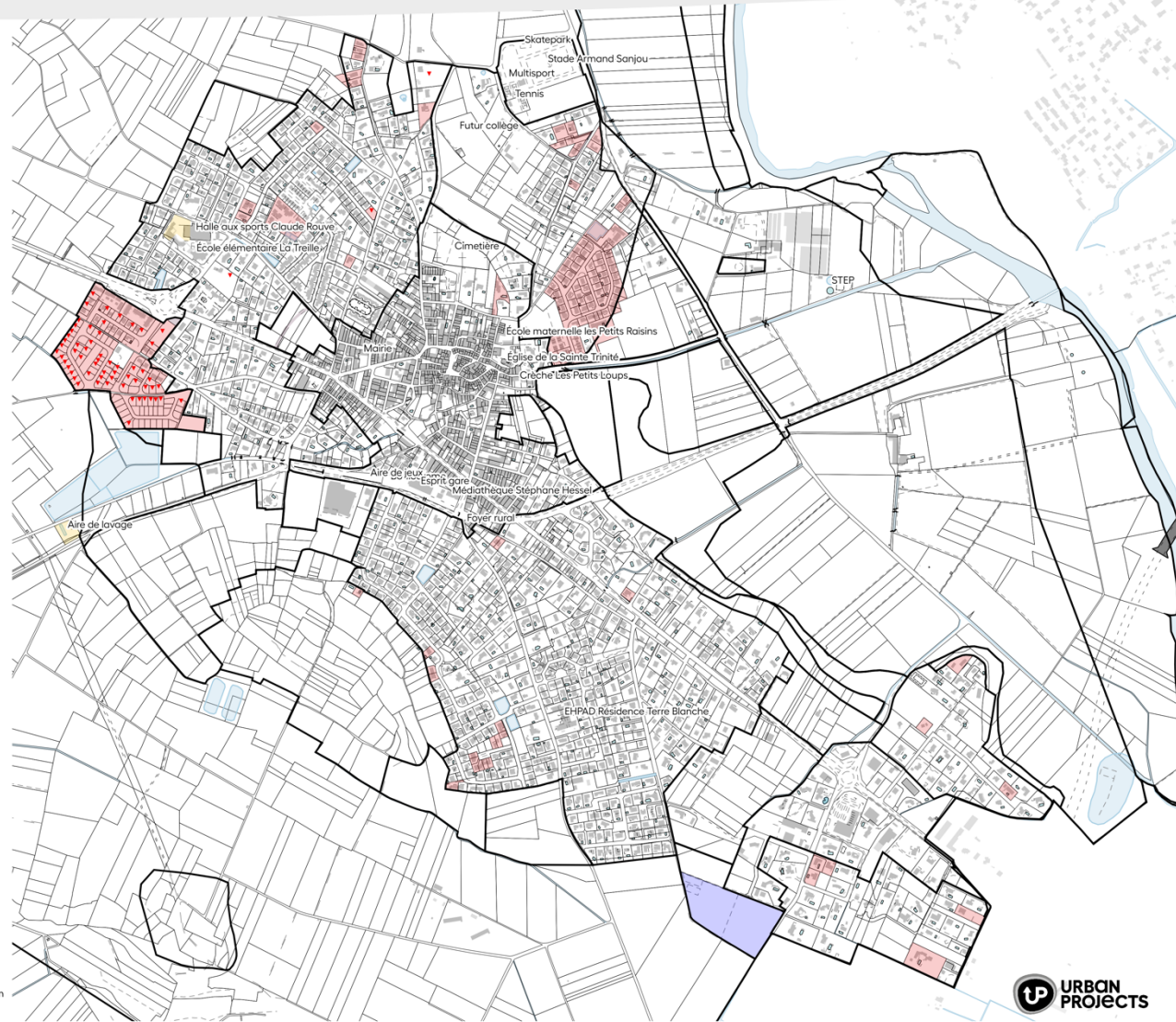
Figure 10. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2013 à 2021 à Maraussan par typologie  
Source : Urban Projects

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2013 à 2021 à Maraussan

Légende

Consommation d'espace par vocation

- Activité
- Autre
- Équipement
- Logement
- Route
- ▼ Bâti non cadastré



Réalisée le 9 juin 2021  
Mise à jour le 18 juin 2021

Figure 11. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 2013 à 2021 à Maraussan par vocation d'usage du sol  
Source : Urban Projects

Aussi, l'aménagement du quartier de *Saint-Symphorien* s'est fait avec une densité brute de 27 logements par hectare environ. Elle dépasse les attentes du PLU fixée à 16 logements par hectare et contribue alors à la réduction de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain. L'objectif de densité de 16 logements par hectare a été inscrit dans le règlement du PLU en préambule des articles 1 à 14. La jurisprudence accorde une valeur réglementaire aux préambules des articles de la réglementation applicable à chaque zone. Ainsi, les autorisations d'urbanisme accordées au lotissement *Le Symphorien* connaissent une fragilité juridique à ce jour.

**Une adaptation du règlement du PLU est nécessaire afin de s'assurer de la sécurité juridique des prochaines autorisations d'urbanisme dans les zones AU et dans le secteur Ub\* qui par ailleurs ne fait pas l'objet d'une identification claire au plan de zonage.**

#### 4. L'équilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel

Maraussan compte deux édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques : la cave coopérative aux portes du centre historique et le long de l'ancienne voie ferrée (avenue Jean Jaurès) et le *Château de Perdiguier*, dans la plaine agricole de l'*Orb* en direction de *Tabarka*. Cette protection assure la sauvegarde à long terme de ces deux édifices emblématiques de Maraussan.

**Le PLU pourrait compléter les mesures de protection du patrimoine à travers l'identification des édifices et bâtis vernaculaires les plus remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**



Figure 12. Édifices patrimoniaux de Maraussan  
Source : Urban Projects YE



Figure 13. Petit à patrimoine vernaculaire d'intérêt historique et/ou culturel  
Source : Urban Projects YE

#### 5. L'équilibre entre les besoins en matière de mobilités

##### 5.1. Les déplacements routiers

Le trafic routier se concentre sur la D14 qui traverse le village de part en part et relie Béziers à Cazouls-lès-Béziers ; il est particulièrement dense aux heures de pointe du matin et du soir. Une congestion ponctuelle du trafic est observée particulièrement sur deux carrefours : rue des Vignerons Libres et avenue des Poilus. Certains jours, des

bouchons peuvent se créer jusqu'à la rocade de Béziers (D612). Le PADD affirme la volonté de structurer deux axes secondaires majeurs pour décharger la D14 des flux locaux et mieux diffuser le trafic :

- Le maillon secondaire sud et parallèle à la D14 est existant. Sa qualification est encore en suspens (reprise de revêtements dégradés, calibrage de la voirie...). Les extensions d'urbanisation sud dans le secteur de *Roudigou* ne sont pas encore intervenues, la connexion directe entre la rue de Poussan et le chemin de Payssierou n'est donc pas encore réalisée vers la D14.
- Des réservations ont été prises en cohérence avec le PADD pour aménager et structurer le second axe secondaire majeur parallèlement à la D14, sur les routes de Béziers et Villenouvette. À ce jour, aucun aménagement n'a été réalisé.

La structuration d'axes secondaires apparaît essentielle aujourd'hui pour diffuser au mieux le trafic routier et favoriser l'apaisement du cœur de village. Cela est à mettre en perspective avec les développements en cours et futurs au nord du village et ceux programmés par le PLU au sud-est. Toutefois, la commune souhaite favoriser prioritairement les mobilités douces pour offrir une alternative efficace et sécurisée à la voiture pour les Maraussanais. Une étude de circulation pourrait être commandée afin d'opérer les choix nécessaires au bon fonctionnement routier du village dans le PLU.

**Le PLU doit continuer à rechercher toutes les alternatives possibles pour décharger la RD14 du trafic routier résidentiel.**

### 5.2. Les transports en commun

Maraussan est desservie par la ligne 643 du réseau LiO Occitanie – Hérault Transport qui relie Béziers à Cazouls-lès-Béziers et Roquebrun. Elle emprunte la D14 et fait 4 arrêts : *Payssierou* au niveau du pôle commercial en entrée de ville sud-est, *Avenue de Béziers*, *Centre* et *Condamine* au niveau des nouveaux quartiers résidentiels en entrée de ville nord-ouest. Les arrêts *Centre* et *Payssierou* ne sont pas mis aux normes en vigueur d'accessibilité.

**Bien que cela ne dépende pas du PLU, la fréquence de la ligne 643 pourrait être augmentée, tout particulièrement vers Béziers pour renforcer l'accessibilité en transport en commun aux lieux d'emploi, d'études et de loisirs, mais aussi accroître l'intermodalité.**

### 5.3. Les mobilités douces

Les aménagements prévus au PADD en matière de mobilités douces n'ont pas encore été suivi d'effet :

- La portion de l'avenue de Béziers (RD14) comprise entre la rue Jean Perdiguier et le chemin du Payssierou n'a pas été aménagée ou sécurisée excepté sur un tronçon d'environ 200 mètres en amont du chemin du Payssierou ;
- La rue de Poussan n'a pas été aménagée comme envisagé, la rue reste peu sécurisée et peu propice aux mobilités douces ;
- Les liaisons entre le cœur de village et *La Valette* sont partiellement réalisées via les opérations urbaines développées depuis 2013 ; les espaces publics existants sont encore en attente d'une qualification.



Figure 14. Des aménagements de cheminements doux à poursuivre (avenue de Béziers en haut à gauche, route de Villenouvette en haut droite, rue de Poussan en bas à gauche et rue de Rivière à droite)

Source : Urban Projects YE

Depuis, d'autres projets ont émergé et commencent à murir :

- Valorisation de l'emprise de l'ancienne voie ferrée pour la création d'une voie verte ;
- Aménagement de la rue Saint-Esprit avec des trottoirs sécurisés ;
- Création de cheminements doux sur l'axe périphérique nord...

**Le PLU doit poursuivre ses objectifs actuels et les renforcer par des actions opérationnelles. Les nouveaux projets de la commune doivent pouvoir s'intégrer au PLU, en cohérence avec les développements urbains et les lieux d'attractivité du village.**

**Aussi, les OAP pourraient être renforcées avec des orientations spécifiques aux mobilités douces et des précisions sur les attentes minimales de la commune dans les développements urbains futurs (piste cyclable...).**

#### 5.4. Le bilan des emplacements réservés

Parmi les différentes réservations prises par la commune pour l'élargissement de voiries ou l'aménagement de carrefours, plusieurs ont été réalisées et ne nécessitent plus le maintien d'un emplacement réservé.

La commune constate des erreurs dans la position de certains emplacements réservés, notamment le C23 qui aurait dû être situé plus au sud de sa position actuelle. Elle identifie également le besoin de nouveaux emplacements réservés et notamment pour permettre la réalisation du collège par le Département de l'Hérault dans le secteur de *La Valette*, mais aussi pour améliorer les conditions de circulation futures dans cette zone. Aussi, par anticipation de la croissance de la population à long terme, la commune se questionne sur l'opportunité de mettre en place une nouvelle réservation pour une nouvelle école.

**Un toilettage et mise à jour de la liste des emplacements réservés est nécessaire à réaliser lors d'une prochaine procédure d'adaptation du PLU.**

## Chapitre 3. LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE, NOTAMMENT DES ENTRÉES DE VILLE

### 1. La qualité urbaine, architecturale et paysagère

L'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble imposée dans le règlement du PLU assure une maîtrise de la qualité urbaine et architecturale dans les nouveaux aménagements tels qu'à *Saint-Symphorien* et *La Valette* : traitement qualitatif des espaces publics, unité et cohérence architecturale...



Figure 15. Deux opérations d'ensemble qui favorisent la qualité urbaine et architecturale (en haut, *Saint-Symphorien* ; en bas, *La Valette*)

Source : Urban Projects YE

La rédaction des articles 11 du règlement relatifs à l'aspect extérieur des constructions pourrait néanmoins être plus prescriptive dans certaines zones afin d'assurer une plus grande maîtrise de la qualité architecturale. En outre, en zone Ua, la destruction d'éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien tels que les portes de

garage cintrées doit pouvoir être étudiée au cas par cas en fonction des impératifs techniques (impossibilité de rentrer un véhicule par l'ouverture existante du fait d'une faible largeur de voirie par exemple).

Les grands paysages naturels et agricoles sont maintenus et valoriser à travers les opérations d'aménagement et créant des perspectives sur les éléments significatifs : *cathédrale Saint-Nazaire* de Béziers, *Puech Cocut*, ripisylve de l'*Orb*, *Caroux*, *Espinouse*...

**Le PLU pourrait être plus prescriptif en matière de qualité paysagère et traitement végétal des espaces publics et collectif. À travers les OAP, des principes de plantation des voies pourraient être inscrits.**

### 2. La qualité des entrées de ville

Maraussan compte 4 principales entrées de ville :

- Entrée de ville nord-ouest – D14 depuis Cazouls-lès-Béziers
- Entrée de ville sud-est – D14 depuis Béziers et D612
- Entrée de ville est – D39 depuis Lignan-sur-Orb
- Entrée de ville ouest – D39 depuis Maureilhan

**Un effort de qualification et de valorisation paysagère et végétale des entrées de ville reste à poursuivre dans les années à venir, tout particulièrement depuis Béziers. La qualification des entrées de ville devra s'attacher à réaffirmer les ambitions, orientations et objectifs fixés dans le PADD, notamment sur la valorisation paysagère et végétale.**



## Chapitre 4. LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

### 1. L'activité économique

Les orientations et objectifs du PADD en matière de développement économique se concentrent sur le renforcement du centre-ville par une opération mixte à l'ouest de la mairie et le développement économique en vitrine de la D14.

Les objectifs de développement économique du PLU ne sont pas encore atteints. La ZAE du Roudigou ne s'est pas développée en raison de blocages fonciers. La commune a alors procédé à une modification du PLU afin d'inverser le phasage d'urbanisation initialement prévu pour permettre le dépôt d'un permis d'aménager de 17 lots dont la vocation est d'accueillir des activités artisanales. La modification a été approuvée le 23 avril 2020, les travaux de viabilisation sont en cours.



Figure 16. Travaux de viabilisation de la zone d'activités du Roudigou en 2021  
Source : Urban Projects YE

**La mise en œuvre du PLU sur son programme économique se heurte à des difficultés externes à la commune, notamment à des blocages fonciers. Le marché et les besoins n'en demeurent pas moins présents et tout particulièrement en ce qui concerne les implantations d'activités artisanales.**

**Le développement économique de la ZAE du Roudigou doit donc se poursuivre.**

### 2. Les équipements

La commune est bien dotée en équipements collectifs et services publics. Le PADD prévoyait de compléter l'école élémentaire d'un gymnase et d'un nouveau restaurant scolaire. Ces deux équipements ont été réalisés.

La présence d'aire de jeux pour enfants semble peu suffisante et peu répartie dans la commune. Le lotissement *Le Symphorien* a prévu un tel aménagement en frange du site et en lien avec le futur parc paysager urbain que la commune projette d'aménager au sud du lotissement, dans les ouvrages hydrauliques existants. Le PLU pourrait, à travers les OAP, prescrire l'aménagement d'aires de jeux dans les nouvelles opérations afin d'assurer une répartition équilibrée sur le territoire et créer des lieux d'échanges sociaux.

De nombreux projets sont en réflexion ou à l'étude concernant les équipements :

- Une extension de l'école élémentaire au nord-est du village est prévue à très court terme, le permis de construire est en cours de montage pour la création de 7 classes pour un investissement d'environ 1,3 M€.
- La commune projette la construction d'une nouvelle école dans les 5 ans à venir. Elle devrait s'implanter dans la zone *AU Le Revel*, à environ 500 m de l'actuelle et 300 m de l'école élémentaire. Une DUP est à l'étude pour l'acquisition des terrains.
- Le Département de l'Hérault prévoit l'implantation d'un collège dans la commune, dans le secteur de *La Valette* au nord du centre historique. Cet équipement structurant à l'échelle communale doit avoir une capacité d'accueil d'environ 700 élèves et devrait comporter quelques équipements sportifs complémentaires (piste d'athlétisme, gymnase...).  
**Une adaptation du PLU est nécessaire à la réalisation du collège.**

**L'offre en équipements continue de se développer et de se structurer. Au regard des prévisions du PLU et des besoins actuels, des adaptations du PLU sont nécessaires notamment pour permettre la mise en adéquation des équipements éducatifs avec la croissance de population, mais aussi dans une optique de renforcer la cohérence du règlement avec le PADD.**

### 3. Une répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

À travers son orientation et ses objectifs spécifiques au développement économique, le PADD affirme la volonté d'une répartition équilibrée des emplois, commerces et services et de l'habitat.

L'emploi et les activités économiques sont principalement réparties sur les deux polarités urbaines : le centre-village et la ZAE du Roudigou. Le PLU, à travers le PADD et le règlement, a affirmé la vocation de ces pôles en permettant l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

Quelques emplois et activités sont également présents dans les quartiers résidentiels de la commune, principalement sous la forme d'activités libérales et indépendants, d'auto et micro entreprises.

Les activités agricoles constituent également un complément à l'activité économique dite « urbaine ». La ferme Fabiole, au sud du village, a été implantée post approbation du PLU et assure un accès aux productions locales de volailles notamment. L'importance de certains domaines agricoles, notamment le Château Perdiguier ou la GAEC des Trois Soleils contribue à la répartition équilibrée de l'emploi dans la commune.

Toutefois, la répartition des équipements de la commune se fait davantage en faveur du nord du village. Les quartiers résidentiels au sud de la D39 sont dépourvus d'équipements structurant ou de quartier. Seule la Résidence Terre Blanche (EHPAD) vient « rééquilibrer » l'offre d'équipements mais celle-ci n'exerce aucune forme d'attractivité pour la population.

## 4. La production de logements

### 4.1. La dynamique du logement

#### 4.1.1. Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Maraussan a connu d'importantes évolutions entre 2012 et 2017 (dernière données Insee publiées par décret). Le parc se compose de 2 105 logements en 2017 (1 873 en 2012), dont :

- 1 819 résidences principales en 2017 soit environ 86,4% du parc global (1 650 en 2011, 88,1%) ;
- 83 résidences secondaires et logements occasionnels en 2016 soit environ 4% du parc global (64 en 2011, 3,4%) ;
- 203 logements vacants en 2017 soit environ 9,6% du parc global (159 en 2011, 8,5%).

Le parc de logements vacants présente un intérêt pour le développement résidentiel. La commune pourrait tendre vers une réduction de ce gisement, notamment à travers sa politique de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat ou de redynamisation du cœur de ville à travers le programme Bourg-Centre-Occitanie.

**La part de résidences principales est en cohérence avec la volonté communale de poursuivre l'accueil de populations et répondre aux besoins de desserrement des ménages. La part de logements vacants des données Insee, supérieure à 5%, est à relativiser au regard de la vacance réelle et de la nécessité de maintenir une vacance pour le bon fonctionnement du parc résidentiel.**

#### 4.1.2. Le développement du parc de logements sur la durée d'exercice du PLU

La dynamique de production de logements a été très importante dans la commune. Sur la base des données SIT@DEL 2, la production totale varie de 421 (2013-2020) à 398 (2014-2020) unités en moins d'une décennie. En moyenne, 53 à 58 logements par an ont vu le jour à Maraussan en 7 ou 8 ans. Le pic de construction est observé en 2015 avec 100 logements autorisés. Les années 2018 et 2019 sont également très dynamiques avec plus de 70 logements, dont plus des deux-tiers en collectif en 2019.

À cette production jusqu'à 2020 s'ajoute les permis de construire autorisés par la commune en 2021 qui représentent 26 logements.

**La production de logements est dynamique et nécessaire à l'accueil de population fixé en objectif du PADD. Cette tendance doit être maintenue à l'horizon 2030.**



Figure 17. Une construction de logements dynamique comme ici au Lotissement Le Symphorien  
Source : Urban Projects YE

#### 4.1.3. Le développement du parc de logements au regard des objectifs du PLH

Le Programme Local de l'Habitat de La Domitienne, établi sur la période 2015-2021, fixe l'objectif de production de 372 logements dont 173 locatifs sociaux à Maraussan.

Les données Sit@del 2 montrent une production de 376 logements sur la période 2015-2020. La production de logements en 2021, sur la base des permis de construire autorisés dans la commune pour ce premier semestre, s'établit à 26 logements. Les objectifs du PLH ont été atteints et dépassés.

L'objectif de production en LLS sera atteint à l'horizon mi 2022 environ avec une production totale de LLS de 233 dont 39 en cours de construction par le *Groupe Pierreval* pour 1 Toit pour Tous, 19 par *FDI Habitat* en cœur de village et à *Saint-Symphorien* et 40 par *Hérault Logement*.

#### 4.2. Les logements sociaux ou aidés

La commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle a pour obligation de disposer d'au moins 25% de logements sociaux au regard du parc de résidences principales. Au début de l'année 2021, la commune comptait 220 logements sociaux, soit 9,9% du parc. La commune envisage d'atteindre un taux de LLS d'environ 15% d'ici 2022, soit 346 LLS au total.

Plusieurs projets de création de logements sociaux sont en cours de réalisation ou à l'étude. *FDI Habitat* construit actuellement 8 logements sociaux PLUS-PLAI en cœur de ville, en réhabilitation d'un bâtiment existant. Le *Groupe Pierreval* construit 39 logements près du stade. Le macrolot n°4 du *Lotissement Le Symphorien* est prévu pour la construction de 14 LLS. *Hérault Logement* prévoit la construction de 40 LLS supplémentaires



Figure 18. Logements sociaux en construction à Maraussan (à gauche, *FDI Habitat* ; à droite, *Groupe Pierreval*)

Source : *Urban Projects YE*

Le PLU met en place de nombreux emplacements réservés pour la création de logements sociaux : C12, C14, C15, C16, C17 et C18. Seul ce dernier a été réalisé à ce jour par *Hérault Habitat*, rue *Élie Cathala* et comprend 20 unités.

Le règlement du PLU prévoit également une clause de mixité sociale dans l'ensemble des zones U et AU. L'obligation est fixée à 30% de LLS sur l'ensemble de programme de logements prévus par l'opération (ZAC et lotissements), y compris les permis de construire.

**Le développement de l'offre de logements sociaux est pris en compte dans le PLU. La mise en œuvre des objectifs du PADD, du règlement et des OAP du PLU est plus lente qu'escompter bien que les projets de création de LLS soient diversifiés et à l'étude par la commune.**  
**Un rattrapage de la production doit encore être opéré afin d'atteindre un taux de 25% de LLS.**

#### 4.3. Les logements pour personnes âgées

La commune dispose d'un EHPAD, la *Résidence Terre Blanche* au sud du village gérée par le CCAS de Maraussan. Il comprend 62 chambres, dont 16 en unité protégée pour les patients atteints d'Alzheimer et plusieurs espaces communs tels qu'une salle de sport entièrement équipée.

**Maraussan connaît un vieillissement de sa population et observe un appauvrissement de la population marqué (taux de pauvreté à 16%), phénomènes également observés à l'échelle de l'intercommunalité (taux de pauvreté à 15,6%) et dans la population âgée et locataire (32%). Maraussan mériterait de développer un programme de logements répondant à ces critères particuliers.**

#### 4.4. La diversification des logements

Les dernières opérations en cours montrent une diversification de plus en plus marquée des typologies de logements. Plusieurs immeubles de logements collectifs sont en développement. Toutefois, ce type de bien concerne exclusivement l'habitat social. En effet, le marché du collectif n'est pas suffisamment mûr à Maraussan pour intéresser les promoteurs immobiliers pour de l'accession libre. La rareté foncière à long terme pourrait inverser cette tendance.

**Le PLU n'a pas d'intérêt particulier d'être plus précis sur les typologies de construction des futures opérations d'aménagement au risque d'imposer la production de biens en inadéquation avec le marché du logement.**  
**En revanche, le PLU peut se permettre d'être plus exhaustif sur les densités urbaines dans une optique de favoriser la production de petits logements en semi-collectif ou intermédiaire.**

## Chapitre 5. LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUES

---

Aucune problématique de sécurité et salubrité publique significative n'est rencontrée dans la commune, y compris dans le centre historique où l'habitat est ancien et peut potentiellement présenter des désordres structurels.

**Toutefois, un curetage de certains îlots ou certaines constructions n'est pas à exclure afin d'aérer le tissu, créer des espaces publics et lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.**

## Chapitre 6. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, DES RISQUES MINIERS, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE

De façon générale, la présence de risques n'est pas mentionnée dans le règlement du PLU en préambule des dispositions applicables à chaque zone ou dans les dispositions générales. Un complément d'information du public pourrait être apporté dans cette pièce du PLU directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

### 1. Les risques naturels

#### 1.1. Le risque inondation

##### 1.1.1. Le Plan de Prévention des Risques inondations

Maraussan est couverte par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) de la Moyenne Vallée de l'Orb approuvé le 14 mai 2002. Il est annexé au PLU, dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique, ainsi que sur le règlement graphique. Le règlement écrit du PLU fait un renvoi au règlement du PPRi pour connaître les dispositions applicables en plus de celles du PLU. Ce renvoi est d'autant plus important que certaines parties inondables sont situées en zone urbaine dense de part et d'autre du ruisseau de Merdenson.

La commune est également couverte par l'Atlas des Zones Inondables du Languedoc-Roussillon. L'AZI couvre globalement les mêmes emprises que le PPRi bien que des périmètres légèrement plus larges couvre le ruisseau de Merdenson en zones U du fait de la prise en compte du lit majeur exceptionnel.

**Les risques inondations sont correctement pris en compte dans le PLU de Maraussan, notamment par l'annexion du PPRi et les renvois du règlement du PLU à celui du PPRi. L'intégration de l'Atlas des Zones Inondables apporterait un nouveau complément d'informations du public.**

**Le PLU n'a aucune obligation de mentionner l'AZI. Toutefois, par doctrine et souci d'information de la population, il est recommandé d'intégrer le périmètre de l'AZI dans le PLU et d'éviter l'urbanisation des zones inondables.**

#### 1.2. Le risque mouvement de terrain

**Le risque retrait et gonflement des argiles n'est pas mentionné dans le règlement du PLU, ce qui peut constituer une perte d'information pour la population, les constructeurs et les aménageurs. Il mérite d'être présenté dans le règlement du PLU et plus particulièrement encore pour les secteurs situés en zone d'aléa fort.**

#### 1.3. Le risque sismique

**Le faible niveau de risque n'appelle aucune recommandation supplémentaire particulière à intégrer dans le PLU.**

#### 1.4. Le risque incendie / feu de forêt

**Le faible niveau de risque n'appelle aucune recommandation supplémentaire particulière à intégrer dans le PLU.**

#### 1.5. Le risque tempête

Limiter l'exposition des ouvertures et des faîtages face aux vents potentiellement tempétueux (tramontane et marin) contribue à limiter les effets potentiels des tempêtes sur les constructions.

**Des recommandations peuvent être intégrées dans le règlement du PLU ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

#### 1.6. Le risque canicule

Le PLU prend en compte ce risque en imposant la plantation ou le maintien d'arbres dans certaines zones : l'ombrage naturel des arbres permet de limiter les effets d'îlot de chaleur. Les ratios définis varient d'une zone à une autre en fonction des caractéristiques urbaines.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourrait aller plus loin ; l'orientation bioclimatique pourrait être un principe urbain recommandé afin de favoriser la ventilation naturelle des logements.

**Le PLU prend en compte le risque caniculaire. Elle pourrait être renforcée en intégrant un fascicule des bonnes pratiques pour améliorer le confort thermique des constructions en période de canicule.**

## 2. Les risques technologiques

### 2.1. Le risque industriel

**La faible présence de risques industriels à Maraussan et sa périphérie n'appelle aucune recommandation particulière à intégrer dans el PLU.**

### 2.2. Le risque rupture de barrage

Le *barrage des Monts d'Orb*, situé à Avène et classé en catégorie A (hauteur supérieure à 20 mètres), entraîne un risque, bien que particulièrement faible, de rupture de barrage. La rupture du *barrage des Monts d'Orb* générerait une élévation brutale du niveau de l'eau de l'*Orb* en aval générant une inondation comparable à celle d'une crue centennale.

**Malgré le très faible risque de rupture du barrage, il semble opportun de mentionner un tel risque, notamment au sein des annexes.**

### 2.3. Le risque rupture de digue

**La commune n'est pas soumise à ce risque.**

### 2.4. Le risque transport de marchandises dangereuses

Aucune canalisation de transport de matière dangereuse n'est présente dans la commune. Ce risque existe à Maraussan et est lié à la RD14 et à la RD612.

**Ce risque pourrait être intégré au règlement à titre informatif pour la population.**

## 3. Le risque minier

**La commune n'est pas soumise à ce risque.**

## 4. Les nuisances

### 4.1. Les nuisances sonores

L'arrêté n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014 classe ces voies en fonction des nuisances potentiellement générées :

- La RD612 est classée en catégorie 2. La bande affectée par le bruit est de 250 mètres de part d'autre du bord extérieur de la voie.
- La RD14 est classée en catégorie 3. La bande affectée par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la voie.

Des prescriptions d'isolement acoustique différentes sont exigées pour les constructions comprises dans les bandes affectées par le bruit. Ces prescriptions et l'arrêté de 2014 ne sont pas annexés au PLU conformément au code de l'urbanisme bien que les périmètres affectés par le bruit soient reportés sur le plan de zonage.

**Une mise à jour des annexes pour complétant la retranscription du classement sonore est à réaliser.**

### 4.2. La qualité de l'air

La problématique est traitée à travers le PADD et les OAP notamment de façon indirecte. Le PLU prévoit le développement des mobilités douces sur les voies structurantes du village afin d'offrir une alternative à la voiture. Ces projets n'ont pas encore émergé complètement.

La commune porte une réflexion plus vaste et plus ambitieuse qu'en 2013 sur les mobilités douces : la création de trottoirs, pistes et bandes cyclables et voies vertes en liaisons interquartiers et intercommunales se pose désormais comme une évidence et une urgence à moyen terme. Leur développement doit permettre de favoriser la marche et le vélo dans la commune pour réduire la présence de véhicules et les émissions polluantes liées. En agissant sur les mobilités internes, la commune souhaite compenser l'augmentation des flux de transit depuis Cazouls-lès-Béziers pour ne pas dégrader davantage la qualité de l'air existante.

La commune souhaite également s'inscrire pleinement dans les actions du PCAET de la *Communauté de Communes La Domitienne* récemment approuvé.

**Les nouvelles ambitions de la commune en faveur des mobilités douces pour lutter notamment contre la dégradation de la qualité de l'air doit trouver une traduction réglementaire dans le PLU.**

## Chapitre 7. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES, LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITÉ, DES ÉCOSYSTÈMES, DES ESPACES VERTS AINSI QUE LA CRÉATION, LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### 1. La protection des milieux naturels et des paysages

#### 1.1. Les milieux naturels

Des Espaces Boisés Classés sont inscrits dans le règlement du PLU. Ils assurent la protection de quelques espaces naturels sensibles aux abords immédiats du village : le *Puech de Saumelongue* et le *bois du Puech* de la Joie. Au-delà, d'autres espaces naturels structurés ou en cours de formation sont protégés par des EBC, notamment les abords de la chapelle Notre-Dame, le bois du *Puech de Lézigno* et le bois du *Puech de Feynas*.



Figure 19. Le Puech de Saumelongue, protégé par un EBC  
Source : Urban Projects YE

En revanche, les abords des cours d'eau, tout particulièrement de l'*Orb* qui renferme une ZNIEFF, ne sont pas protégés bien que celle-ci soit repérée au plan de zonage.

#### 1.2. Les paysages

La protection des paysages est intrinsèquement liée à celle des milieux naturels, mais aussi à la réglementation applicable en zones agricole et naturelle.

Le PLU identifie différentes zones A où la constructibilité est différente. En l'occurrence, les zones Ar et A0 sont réputées inconstructibles sauf pour des extensions limitées. Ces zones sont localisées judicieusement dans les secteurs à fort intérêt paysager tels que les franges urbaines et la plaine inondable de l'*Orb*.

Les zones naturelles sont délimitées sur la base des EBC et sur les rives de l'*Orb*. Hormis les secteurs particuliers relatifs à l'exploitation de la carrière, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans les zones N.

Toutefois, la qualité des paysages s'apprécie également au regard du cadre bâti. En la matière, les règles définies aux articles 11 des zones A et N sont trop peu prescriptives et peuvent contribuer à la dégradation ponctuelle du paysage. Aussi, les règles d'implantation des constructions en zones A pourraient être renforcées afin d'assurer le maintien à long terme de cônes de vue sur le grand paysage depuis les principaux axes routiers (perspectives paysagères vers Maraussan, Maureilhan, Cazouls-les-Béziers et les plaines agricoles et collinaires).

**Le règlement du PLU, graphique et écrit, pourrait être renforcé pour assurer la protection des milieux naturels paysages à long terme, notamment dans une optique de meilleure compatibilité avec le SCoT du Biterrois.**

### 2. La préservation de l'eau, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles

#### 2.1. Les ressources en eau

D'après le schéma directeur d'alimentation en eau potable de Maraussan d'avril 2011, les ressources en eau potable de Maraussan au nombre de 3 et proviennent de l'ancien SIVOM d'Ensérune :

- l'eau pompée aux deux puits de Perdiguier de la commune de Maraussan : les volumes autorisés par la DUP relative à ces captages sont de 300 m<sup>3</sup>/h et de 200 m<sup>3</sup>/h, soit des autorisations de prélèvements de 10 000 m<sup>3</sup> par jour.
- l'eau provenant du réseau BRL Exploitation, traitée à la station de traitement de Cazouls-lès-Béziers : une prise d'eau sur l'*Orb* au lieu-dit Réals (Cessenon-sur-Orb) permet l'alimentation de la station de

potabilité de Cazouls-lès-Béziers. Une convention avec BRL établit une consommation minimale de 500 m<sup>3</sup>/jour et 200 000 m<sup>3</sup>/an.

- l'eau achetée à la CABM, depuis deux points de vente : la Lapinière et Fontvielle correspondant à 20% de l'alimentation en eau potable sur l'ancien périmètre syndical.

Les deux premières ressources sont interconnectées et se mélangent.

**Au regard des prévisions du SDAEP de Maraussan, basées sur le SDAEP de l'ancien SIVOM d'Ensérune, la ressource en eau potable est suffisante à l'horizon 2030 pour une population estimée à environ 5 700 habitants.**

## 2.2. L'eau potable

Les volumes consommés sont en hausse sur la période 2009-2019, de 176 303 m<sup>3</sup>/an à 206 686 m<sup>3</sup>/an. Toutefois, rapportée au nombre d'abonné à Maraussan, la consommation est en baisse, elle passe de 103,71 m<sup>3</sup> par abonné en 2009 à 99,23 m<sup>3</sup> par abonné en 2019. Les volumes consommés en 2019 sont inférieurs aux prévisions du SDAEP de 218 595 m<sup>3</sup>/an. Toutefois, le volume mis en distribution en 2019 de 273 703 m<sup>3</sup>/an est légèrement supérieur aux prévisions de 273 243 m<sup>3</sup>/an. La non atteinte de l'objectif de rendement des réseaux de 80% fixé dans le SDAEP est une conséquence de cet écart au-dessus des prévisions bien que très faible. En effet, le rendement du réseau communal est de 75,5% en 2019.

**La commune devra veiller au maintien de l'adéquation besoins/ressources à l'horizon 2030. Avec l'appui de la *Communauté de Communes La Domitienne*, compétente en matière d'eau et d'assainissement, l'amélioration du rendement du réseau doit également être poursuivi.**

## 2.3. L'assainissement des eaux usées

La station d'épuration de Maraussan a une capacité nominale de 5 000 équivalent-habitant. Une grande majorité de la population est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Une partie du secteur du *Roudigou*, en zones AU(a) et AUE(a), est en assainissement individuel.

**Les capacités de traitement de la STEP de Maraussan sont suffisantes à l'horizon 2030.**

## 2.4. Le sol et le sous-sol

Une carrière à cheval sur Maraussan et Cazouls-lès-Béziers exploite les richesses du sol et du sous-sol au nord du territoire, sur les rives de l'Orb. Le PADD est particulièrement vigilant sur l'exploitation de ce secteur : « *Le nécessaire encadrement de zones d'exploitation des carrières au moyen d'un phasage (Nc1 à Nc4) va dans le sens d'une maîtrise de l'extension des possibilités d'exploitation et veille à préserver l'environnement* ».

Le règlement contraint les exploitations à respecter les arrêtés d'autorisation d'exploitation et se limite à la carrière existante.

## 3. La préservation de la biodiversité et des écosystèmes

La préservation de la biodiversité et des écosystèmes est étroitement liée à la protection des milieux naturels. Comme vu précédemment, le PLU manque d'inventaire de la trame verte et bleue, des corridors et réservoirs écologiques. Le PLU, en compatibilité avec le *SCoT du Biterrois*, doit mettre en place les mesures nécessaires pour assurer la protection, le maintien et la création des réservoirs de biodiversité. *A minima*, il s'agit d'identifier plus spécifiquement l'Orb et sa ripisylve.

**La prise en compte des enjeux forts pour la biodiversité et les écosystèmes pourra être améliorée ultérieurement après une analyse fine de la trame verte bleue communale. Dans l'attente, le règlement des zones A et N assure une protection suffisante pour ne pas compromettre leur préservation.**

## 4. La préservation des espaces verts

Un seul espace vert public majeur est présent à ce jour dans la commune ; il s'agit de l'ancienne voie ferrée rue Élie Cathala mais dont les aménagements actuels ne permettent pas une appropriation forte par la population. Un parc paysager de 3 à 4 ha est en projet dans le secteur de *Saint-Symphorien* ; il consiste à aménager et planter les ouvrages hydrauliques au sud du quartier en plein développement afin d'offrir à la population un nouveau lieu de vie et d'échanges sociaux.

Quelques ouvrages hydrauliques enherbés peuvent présenter un intérêt pour la création d'espace vert public. Leur accessibilité et qualité doit être réfléchi. La commune a d'ores et déjà acté la création d'un parc paysager dans les ouvrages hydrauliques de *Saint-Symphorien* sur une emprise d'environ 3 à 4 ha.

Deux boisements significatifs et à fort potentiel d'espace vert sont présents en limite de l'urbanisation actuelle : au nord dans la continuité du chemin du Puech de la Joie



et au sud dans le prolongement de la rue Cami Panat. Ils pourraient faire l'objet d'une valorisation à court ou moyen terme selon les capacités de la commune à maîtriser le foncier.

**Pour autant, les espaces verts existants ou potentiels ne font l'objet d'aucune mesure de protection particulière dans le PLU, si ce n'est le classement en EBC de la pinède du *Puech de la Joie*. Ces espaces pourraient être protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 dans le PLU afin d'assurer le maintien à long terme.**

## 5. La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Plusieurs continuités écologiques structurent l'environnement naturel et agricole de Maraussan dont les principales sont identifiées dans le SCoT du Biterrois : *l'Orb*, *le Merdanson* et *le Rouvignac*. Aucun de ces cours d'eau et de leur ripisylve ne fait l'objet d'une mesure de protection dans le PLU.

La remise en état du ruisseau du *Merdanson* qui traverse le centre historique n'a pas été envisagée dans le PLU et semble, à juste titre, très complexe et coûteuse à mettre en œuvre. En effet, ce cours d'eau entièrement bétonné s'est vu confié des fonctions urbaines : cheminement piéton, voie véhicule, voie d'accès à des garages et jardins, passage de canalisations... Seule la partie comprise entre la rue Saint-Esprit et la route de Villenouvette (D39) pourrait éventuellement faire l'objet d'une requalification environnementale sans perturber le fonctionnement urbain du cœur de village déjà contraint.

**Le PLU doit renforcer sa compatibilité avec le SCoT du Biterrois en mettant en place les outils nécessaires à la préservation des continuités écologiques (EBC ou L.151-23).**

## Chapitre 8. LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION À CE CHANGEMENT, LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE, L'ÉCONOMIE DES RESSOURCES FOSSILES, LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET LA PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE À PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES

La *Communauté de Communes La Domitienne* a adopté son Plan Climat Air Énergie Territorial le 17 novembre 2020. L'ambition de ce plan est d'être un territoire à énergie positive dès 2045, c'est-à-dire d'être autonome en énergie de telle façon que les consommations d'énergie du territoire seront couvertes par la production d'énergies renouvelables locales.

En application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU est tenu d'être compatible avec le PCAET.

### 1. La lutte contre le changement climatique

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement sont prises en compte par le PLU et les aménagements de la commune en faveur des mobilités douces ou de la plantation d'essences végétales adaptées au climat local (sécheresse estivale en particulier).

L'adaptation au changement climatique pourrait être renforcée dans le règlement du PLU par l'instauration d'un coefficient d'espace libre de pleine terre et d'un ratio de plantation par mètre-carré d'espace libre dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. En effet, ce coefficient et ce ratio permettraient de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain qui, au vu de la nécessaire densification des espaces urbains pour préserver les ressources naturelles et agricoles, seront de plus en plus importants. Cela passe également par une réflexion approfondie sur les espaces mutables à court ou moyen terme (espaces sous densifiés, dents creuses de grande emprise, îlot dégradés, bâti vacant...) afin de maintenir, renforcer ou créer des espaces de respiration permettant de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain et d'agir sur la température dans l'atmosphère en été.

### 2. La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des énergies fossiles

La commune a identifié dans son contrat-cadre Bourg-Centre Occitanie la rénovation énergétiques des bâtiments communaux dans son Projet de Développement et de Valorisation. Les principaux équipements ciblés sont :

- La *Résidence Terre Blanche* (EHPAD),
- Les écoles et la crèche,
- La Mairie,
- La halle des sports *Claude Rouve*,
- La police municipale.

La mise en œuvre de cette action du Bourg-Centre Occitanie est prévue à moyen terme, d'ici 2024. La commune n'a pas encore engagé les diagnostics thermiques de ses équipements en vue de prioriser les investissements en fonction des bâtiments les plus susceptibles d'être considérés comme des « passoires thermique ».



Figure 20. La mairie et l'école maternelle identifiées pour la rénovation énergétique

Source : Urban Projects YE

**À travers cette action inscrite dans le contrat-cadre BCO qui lie la commune à la Région Occitanie et la *Communauté de Communes La Domitienne*, Maraussan démontre sa volonté et son engagement dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des énergies fossiles.**

### 3. Les énergies renouvelables

La commune présente un potentiel pour le développement du photovoltaïque au nord du territoire. Il s'agit des espaces artificialisés de la carrière de l'Orb qui pourraient faire l'objet d'une revalorisation. Le règlement du PLU est favorable au

déploiement de l'énergie solaire et prévoit une zone Np spécifique sur une emprise d'environ 5 ha au niveau de la carrière. Aucun projet n'est à ce jour à l'étude.

La commune n'a pas de volonté particulière de développer des parcs photovoltaïques sur son territoire. Il peut toutefois s'agir d'une opportunité sur les zones Nc1, Nc2, Nc3 et Nc4 relatives à l'exploitation des carrières dans le cadre de la restauration et la mise en valeur du site après l'exploitation. Une révision générale du PLU pourra étudier cette possibilité.

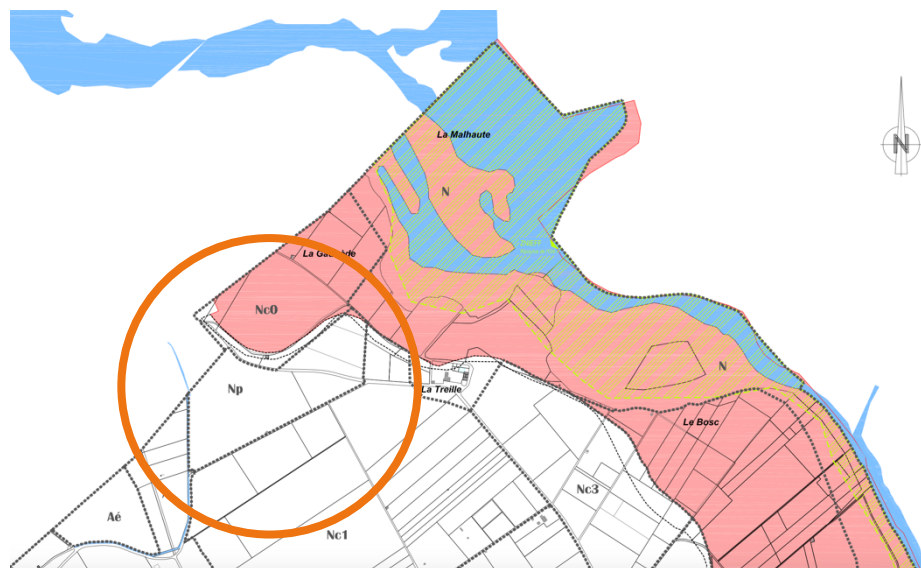


Figure 21. Zone Np du règlement graphique du PLU de Maraussan  
Source : PLU de Maraussan

Le règlement du PLU limite les conditions d'implantation : « *les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord* ». Cette pose est plus coûteuse et est régulièrement jugée moins performante en l'absence de ventilation continue de la sous-face des panneaux qui assure une meilleure efficacité des dispositifs.

**Une adaptation du PLU pourrait permettre la création de plus de surfaces couvertes en panneaux photovoltaïques dans les espaces artificialisés de la commune, et notamment en zones urbaines. L'évolution du PLU irait dans le sens des objectifs du PCAET de La Domitienne.**



## ENJEUX ET MESURES



## Chapitre 1. LA MISE EN ŒUVRE DU PLU AU REGARD DE SON PADD ET DU L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

La confection du PLU, du PADD et des pièces opposables au tiers (règlement et OAP), s'est attachée à respecter les principes généraux d'urbanisme définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Les grands principes d'équilibre développés dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et dans le PADD ont été tenus au mieux :

- Maraussan s'est développée en cohérence avec les objectifs de croissance démographique définis dans le PADD et dans une certaine compatibilité avec les objectifs du SCoT du Biterrois. La commune tient une place importante dans le territoire de La Domitienne et du Biterrois mais conserve sa structure villageoise au profit des centralités de proximité et des pôles urbains majeurs du SCoT.
- Le renouvellement urbain se fait progressivement plus intense, principalement porté par la commune et les bailleurs sociaux dans le cœur de village. Ces projets contribuent, avec la volonté de la commune de densifier les opérations urbaines nouvelles et les quartiers existants, à maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière. Le renforcement de la tâche urbaine dans un principe de compacité favorise à présent la vie villageoise et la revitalisation du cœur de village où sont implantés quelques activités de commerces et services de proximité.
- Les espaces agricoles et naturels ont été soignés par le PLU. Leur constructibilité y est très encadrée afin de préserver au maximum le potentiel agronomique et environnemental de Maraussan. Les efforts de la commune en matière de densité urbaine n'y sont pas totalement étrangers également, ils ont permis de maintenir davantage de terres agricoles ces dernières années. Les paysages sont eux aussi préservés ; les nouveaux aménagements de la commune favorisent leur valorisation en créant des perspectives sur les éléments du paysage significatifs : *Puech de Saumelongue* et *Cathédrale Saint-Nazaire* de Béziers notamment depuis *Saint-Symphorien*.
- Le patrimoine local est préservé et valorisé, quelques adaptations réglementaires restent toutefois nécessaires pour améliorer la résilience des projets avec le bâti traditionnel. Aussi, le PLU pourrait encore identifier toute la richesse patrimoniale et culturelle de la commune.
- Les besoins en matière de mobilités ne sont pas pleinement satisfaits et ne dépendent pas de la seule volonté communale : la traversée du

village par la RD14 entre Béziers et Cazouls-lès-Béziers génèrent des nuisances et une congestion du trafic en heures de pointe. Des alternatives restent à trouver et développer pour favoriser les mobilités douces et l'utilisation d'autres axes routiers dans la desserte locale des quartiers de Maraussan.

La qualité urbaine et architecturale est assurée par l'urbanisation par opération d'ensemble qui permet l'émergence de projets urbains cohérents, harmonieux et qualitatifs. Dans le tissu existant, le renforcement de la réglementation est à envisager afin de valoriser les caractéristiques bâties existantes. Enfin, les entrées de ville sont encore à traiter et qualifier, tout particulièrement en provenance de Béziers. Le futur PLU devra afficher ses ambitions en la matière.

Le développement urbain de Maraussan s'accompagne d'une diversification et structuration de l'offre en équipements, commerces, services et activités économiques. Plusieurs projets d'équipements publics sont en réflexion dont un collège, un parc public de 3 à 4 ha et une nouvelle école. Parallèlement, le PLU a permis le développement de la *ZAE du Roudigou* afin de créer de nouveaux emplois sur le territoire. Le développement économique doit se poursuivre à Maraussan, en cohérence avec la politique de La Domitienne et des orientations et objectifs du SCoT du Biterrois.

La commune s'est toujours attachée à veiller à la sécurité de sa population actuelle et future. En ce sens, les nouveaux espaces résidentiels se concentrent hors des zones à risques, tout particulièrement des risques inondations.

La trame verte et bleue de la commune est insuffisamment identifiée et protégée. Le PLU mérite de porter une plus grande attention à la protection des espaces naturels, de la biodiversité et des écosystèmes naturels et urbains. Les ressources naturelles sont quant à elle gérée en cohérence avec les capacités et les besoins du territoire.

La commune est très engagée dans la lutte contre le changement climatique, les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables. Elle souhaite s'inscrire dans la continuité du PCAET de la Communauté de Communes La Domitienne récemment approuvé dont les ambitions sont d'atteindre l'objectif de territoire à énergie positive dès 2045.

## Chapitre 2. CORRECTIONS ET AMÉLIORATIONS À PORTER AU PLU

Différentes corrections et améliorations peuvent être portées au Plan Local d'Urbanisme dont :

- Toilettage des emplacements réservés (suppression de ceux déjà réalisés et corrections de tracés) ;
- Intégration de nouveaux emplacements réservés (notamment pour la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan) ;
- Intégration de nouvelles protections du patrimoine naturel, de la nature en ville ;
- Corriger les erreurs matérielles du règlement graphique, et tout particulièrement la délimitation du secteur Ub\* ;
- Adaptation du règlement du PLU afin de préciser certaines règles aujourd'hui sujettes à une trop grande liberté d'interprétation pour sécuriser les autorisations d'urbanisme ;
- La mise à jour des annexes du PLU et tout particulièrement en ce qui concerne le risque d'exposition au plomb, classement sonore des infrastructures terrestres de transport, délibération d'instauration du périmètre de Droit de Prémption Urbain.

Plusieurs procédures peuvent permettre de procéder à ces adaptations du PLU. En outre, une procédure de modification du PLU permettrait de traiter différents aspects. Toutefois, des procédures plus simples et rapides (sans enquête publique) peuvent être mobilisées à très court terme :

- Mise à jour des annexes du PLU par arrêté du Maire ;
- Modification simplifiée pour adapter le règlement et les OAP sur des points mineurs et procéder à des corrections d'erreurs matérielles (localisation d'emplacements réservés, délimitation de la zone Ub\*...);
- Modification pour apporter des compléments de protection des trames vertes et bleues et de la nature en ville au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme notamment.

La mise à jour, la modification simplifiée et la modification du PLU ne permettront pas de redéfinir le projet communal à l'horizon 2030 et plus. Ces procédures doivent donc être considérées comme des « procédures d'amélioration et corrections » du PLU.

Une procédure de Déclaration de Projet ou Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU est envisagée par le Conseil Départemental de l'Hérault pour permettre le projet d'implantation d'un collège dans le secteur de *La Valette*. Elle

doit permettre l'ensemble des adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet, tant sur le règlement que les OAP et le cas échéant le PADD. **Le calendrier de mise en œuvre de cette procédure n'est pas encore connu, le projet de collège est encore au stade de réflexion.** Le Département de l'Hérault vise à ce jour une mise en service du collège pour la rentrée de septembre 2024. La DP ou DUP mise en compatibilité du PLU ne peut être mobilisée que pour un projet unique et non comme une redéfinition complète du projet communal. Elle sera donc engagée et prise en charge par le Conseil Départemental de l'Hérault et indépendamment de toute autre procédure d'évolution du PLU que la commune pourra engager et sans intervenir sur des éléments du PLU qui n'ont pas de relation directe avec le projet objet de la procédure.



## Chapitre 3. LE PLU À L'HORIZON 2030

La révision générale du PLU est la procédure la plus adaptée à mettre en œuvre au regard des volontés de la commune de rénover son PLU et d'inscrire ses nouvelles ambitions :

- Protections des milieux naturels et agricoles ;
- Développement des mobilités douces ;
- Maîtrise de la consommation d'espace
- Renforcement des règles en faveur de la densité (reculs, hauteurs...) ;
- Création de nouveaux équipements ;
- Amélioration des conditions de circulation ;
- Maintien de zones à urbaniser actuellement bloquée dans le PLU et arrivant bientôt à l'expiration du délai de 9 ans (caducité programmée depuis la loi ALUR) ;
- Etc.

La révision générale du PLU permettra également à la commune de procéder à des corrections de zonage entre zones A et N et zones U et AU aujourd'hui impossibles à réaliser dans le cadre d'une modification.

Cette révision générale est l'occasion de redéfinir le projet du territoire au regard des évolutions législatives, de la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec les documents cadre de rang supérieur (SCoT, PLH, PCAET, SAGE...) et des nouvelles ambitions de Maraussan en matière de développement urbain, économique et social et de protection des espaces naturels et agricoles. L'entrée en vigueur de la loi ASAP le 8 décembre 2020 impose désormais la réalisation d'une évaluation environnementale pour toutes les procédures de révision générale. Cette étude garantira le respect de la protection et de la préservation de l'environnement à Maraussan.

La révision générale devra inévitablement intégrer le projet du collège qui fera l'objet d'une procédure dédiée compte tenu des temporalités des procédures (DP/DUP MEC environ 1 an, révision générale environ 3 à 4 ans).

**Le bilan exposé ci-avant conduit donc la commune à mettre en révision générale son Plan Local d'Urbanisme.**

En préalable ou parallèle de la révision générale du PLU, **la commune procèdera à une mise à jour des annexes du PLU.**

COMMUNE DE MARAUSSAN  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Évaluation de l'application du PLU  
au titre de l'article L.153-27 du  
code de l'urbanisme



Élaboration approuvée le 3 décembre 2013  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 2 décembre 2014  
Modification simplifiée n°2 approuvée le 4 octobre 2016  
Modification n°1 approuvée le 23 avril 2020  
Bilan approuvé le 8 juillet 2021