

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Sommaire

1. Rappels et contexte	p.3
1.1 Rappels	p.3
1.2 Contextualisation de la situation communale	p.4
1.3 Contexte de la modification du PLU	p.7
2. Procédure de modification simplifiée	p.8
2.1 Rappel du cadre réglementaire	p.8
2.2 Procédure de concertation du public	p.8
2.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées	p.9
3. Contenu du dossier de modification simplifiée du PLU	p.9
4. Caractéristiques de la modification simplifiée	p.10
4.1 Objet de la modification simplifiée du PLU	p.10
4.2 Justification de la procédure de modification simplifiée	p.10
5. Présentation des modifications apportées au PLU	p.12
5.1 Modification du règlement	p.12

I. Rappels et contexte

1.1 Rappels

La commune de Maraussan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 3 Décembre 2013 par délibération du Conseil Municipal.

1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée par le Conseil Municipal en date du 02/12/2014

2^{ème} modification simplifiée du PLU approuvée par le Conseil Municipal en date du 04/10/2016.

Modification du PLU approuvée par le Conseil municipal en date du 23/04/2020

Coordonnées du maître d'ouvrage



Mairie de MARAUSSAN
Avenue du Général Balaman
34370 MARAUSSAN

1.2 Contextualisation de la situation communale

1.2.1 Rappel du contexte de la commune de Maraussan

L'environnement administratif, intercommunal et urbain

La commune de Maraussan est située dans la Région Occitanie dans le département de l'Hérault (34). Elle dépend administrativement de l'arrondissement de Béziers et du canton de Cazouls-lès-Béziers. Le bourg est situé à environ 3 kilomètres des centre-villes de 7.8km de Béziers.

Maraussan est membre de la Communauté de communes de la DOMITIENNE et qui regroupe 8 communes de l'Ouest Biterrois et recèle un patrimoine de Haute valeur.

Maraussan est également membre de différents syndicats intercommunaux dont le Syndicat mixte du SCoT du Biterrois .

Les communes limitrophes avec Maraussan sont : Béziers, Lignan sur Orb et Cazouls les Béziers.

En termes de dynamique urbaine, cette proximité apporte beaucoup. Maraussan est vraiment fondue à Béziers.

Maraussan est intégrée à la couronne périurbaine de Béziers. Les communes proches de Maraussan et qui développent des zones d'activités économiques pour stimuler l'emploi sont elles aussi intégrées à la couronne périurbaine de Béziers. L'aire urbaine de Béziers est la 53ème en termes de population au rang national avec 173 258 habitants en 2016.





plaine après que le coteau ait été convoité par l'urbanisation. On note toutefois que la tâche urbaine s'est développée, dans la plaine, davantage vers l'ouest que vers l'est, créant ainsi un relatif déséquilibre. Le territoire communal est essentiellement occupé par l'urbanisation et quelques zones naturelles et quelques zones agricoles.

1.2.2 Le contexte démographique

La commune de Maraussan connaît un accroissement démographique croissant à partir des années 1990. D'abord faible entre 1982 et 1990 (+8.45%).

Le manque de foncier et le prix du terrain à bâtir trop important des grandes agglomérations comme Béziers ont facilité l'essor démographique de la commune.

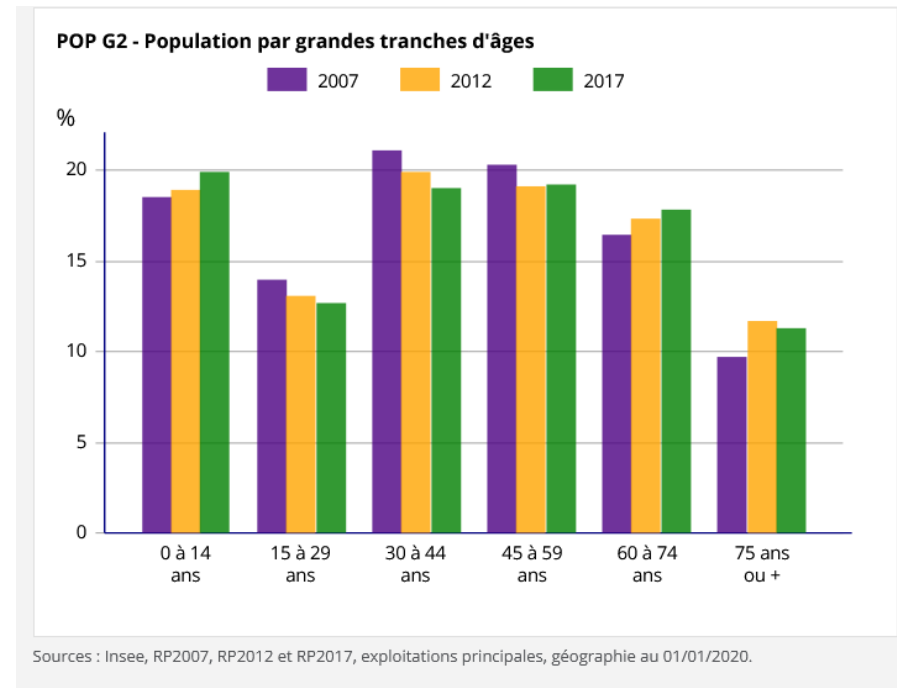
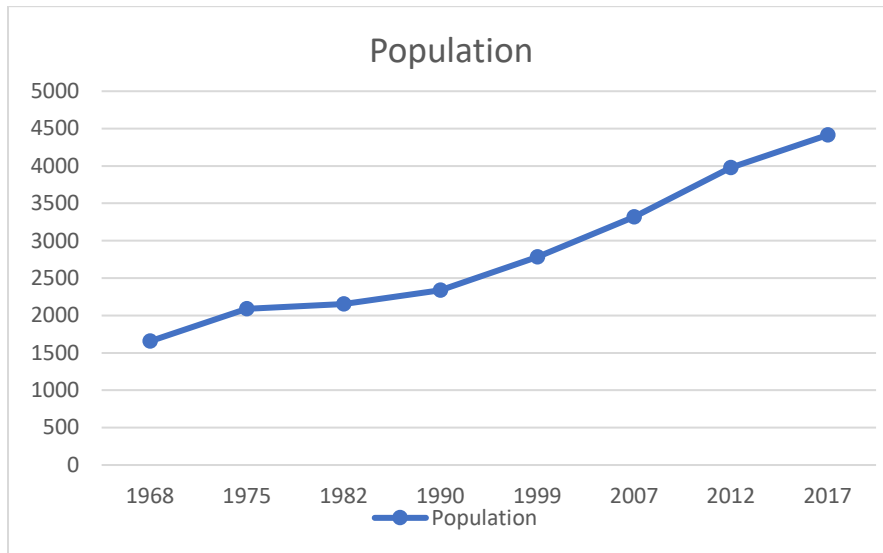
Alors, le taux de croissance annuel moyen passe à +19.9% entre 1999 et 2007 et atteint + 20% entre 2007 et 2012. Enfin, entre 2012 et 2017 la croissance démographique est moins soutenue environ 11.02%.

Il y a 4 722 habitants à Maraussan en 2021, la population légale officielle de Maraussan est cependant de 4 414 habitants car le dernier chiffre officiel date du 31/12/2016 (populations légales de 2017, 2018, 2019 identiques). Le nombre d'habitants pour 2021 est calculé à partir du taux d'évolution moyen annuel de la population de Maraussan sur la période de 2011 à 2016, soit 1.7%. La population de Maraussan est donc en **hausse**. C'est une **population qui rajeunit** avec un indice de vieillissement de 1 personne de 65 ans ou plus pour 93.2 habitants de moins de 20 ans.

Caractéristiques générales de la commune

Maraussan est principalement accessible depuis la RD14 ainsi que la RD39. Les routes départementales 14,39 convergent vers le cœur de village et permettent de desservir essentiellement la partie urbanisée sud.

Sur le plan urbain, le village évolue progressivement vers le sud dans un secteur de



1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

Réalisation : *Service urbanisme*

La taille des ménages s'est considérablement des ménages a augmenté de 2007 en 2017(défini par le tableau ci-dessous).

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2007	%	2012	%	2017	%	2007	2012	2017
Ensemble	1 366	100,0	1 649	100,0	1 824	100,0	3 311	3 907	4 366
Ménages d'une personne	303	22,2	409	24,8	441	24,2	303	409	441
Hommes seuls	118	8,6	161	9,8	166	9,1	118	161	166
Femmes seules	185	13,6	248	15,0	275	15,1	185	248	275
Autres ménages sans famille	46	3,4	49	3,0	26	1,4	109	110	52
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 016	74,4	1 191	72,2	1 358	74,4	2 899	3 388	3 873
Un couple sans enfant	507	37,1	570	34,6	597	32,7	1 073	1 189	1 242
Un couple avec enfant(s)	417	30,6	482	29,2	558	30,6	1 571	1 836	2 137
Une famille monoparentale	92	6,7	139	8,4	203	11,1	255	363	494

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

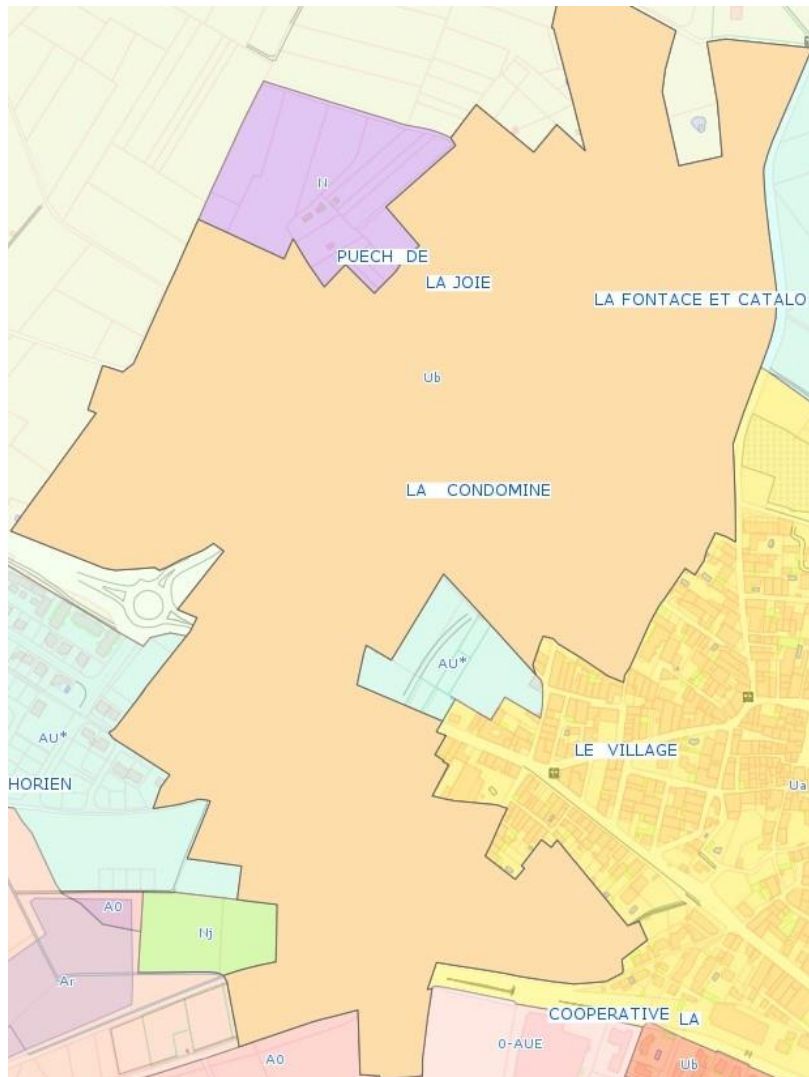
1.3 Contexte de la modification du PLU

1.3.1 L'évolution du contexte urbain

La présente modification simplifiée se justifie par une nécessité d'harmonisation architecturale dans une zone où de grands changements dans l'intérêt communal sont prévus. Et notamment, la rénovation et l'extension de l'école primaire de Maraussan qui passera à 14 classes. Ce qui sera un grand avantage pour une commune comme MARAUSSAN en perpétuelle extension.

La modification afférente au règlement du PLU dans la zone concernée (Zone Ub du PLU) permet d'implanter les constructions en limite de propriété au lieu des 5 m de distance avec la limite séparative par rapport aux voies et emprises publiques.





Zone Ub du PLU modifiée par la Modification.

2. Procédure de modification simplifiée

2.1 Rappel du cadre réglementaire

Le recours à la procédure de modification simplifiée est ouvert lorsque l'EPCI ou la commune, envisage d'adapter le règlement, les orientations d'aménagement de programmation ainsi que pour corriger des erreurs matérielles. La procédure de modification simplifiée peut être déclenchée dès lors que le projet de modification n'a pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ces différentes conditions sont respectées par la modification simplifiée ici présentée.

En effet :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de MARAUSSAN puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par le PADD.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels. En effet, il s'agit d'un toilettage réglementaire.
- Enfin, le projet ne comporte aucun risque grave de nuisance.
- Le projet n'opère pas une majoration de 20% ni ne réduit des possibilités de constructions, il ne diminue pas non plus de surfaces à urbaniser ou urbaines.

2.2 Procédure de concertation du public

La présente modification n'est pas soumise à enquête publique puisqu'elle entre dans le cadre la procédure de modification simplifiée.

En revanche, le projet de modification doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois.

2.3 Notification du dossier aux personnes publiques Associées

Le dossier du PLU devra être notifié avant le début de la mise à disposition aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le préfet de l'Hérault,
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie- Pyrénées Méditerranée,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Domitienne,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers.

3. Contenu du dossier de modification simplifiée du PLU

Le dossier objet de la présente procédure de modification simplifiée du PLU contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative de modification simplifiée : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée,
- Un règlement modifié, ce document remplace le règlement approuvé le 23 Avril 2020,
- Les autres pièces du PLU demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation, du PADD ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R. 151.51 et R. 151-53 du Code de l'Urbanisme.

4. Caractéristiques de la modification simplifiée

4.1 Objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée poursuit les objectifs suivants :

- Toilettage du règlement concernant la zone Ub du PLU.

4.2 Justification de la procédure de modification simplifiée

4.2.1 L'absence de remise en cause du principe de cohérence du PADD avec les autres pièces du PLU

Dans un arrêt du Conseil d'Etat (CE, 2 Octobre 2017), le juge a pu considérer la portée juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des autres pièces du PLU. Il ne s'agit pas *stricto sensu* d'un principe d'opposabilité tel qu'il est reconnu en droit public mais en conserve la texture. Le juge considère qu'il réside entre les principes de compatibilité et de conformité. Ce qui lui vaut un certain degré de référence. Dans cet arrêt, les auteurs du PLU ont commis l'erreur d'afficher au PADD une extension potentielle de zone d'activité à terme, alors que le règlement graphique (plan de zonage) classait ce secteur en Agricole. On comprend dès lors, la lecture du juge de la Cour qui qualifie cette erreur relevant de l'incohérence entre le PADD et le règlement.

Cette modification simplifiée de PLU n'induit aucun changement au sein du rapport de présentation, du PADD, ainsi que des différentes annexes. En effet, la modification de la règle d'implantation par rapport au limite séparative dans la zone en question ne remet pas en cause le projet du PLU et n'intervient que dans l'urbanisation de la zone dans un souci de cohérence architecturale. Aussi, les adaptations du règlement visent à corriger, préciser ou assouplir des règles qui n'ont pas d'incidences sur les droits à construire.

4.2.2 Adéquation avec la procédure de modification Simplifiée

Ces adaptations touchent à la partie réglementaire. En application des articles L.153-45 du code de l'urbanisme, la présente modification entre dans le cadre de la procédure dite « simplifiée », elle n'entre pas dans les cas inscrits à l'article L.153-41, à savoir qu'elle ne majore pas les possibilités de construction ni ne les réduit. En effet, en ce qu'elle ne modifie que le règlement d'une zone précise, elle n'octroie ni n'enlève tout droit à construire ni ne diminue une zone urbaine ou à urbaniser. Cette adaptation vise à permettre une urbanisation harmonieuse et une utilisation de l'espace réfléchi et en cohérence avec une vision de l'espace urbanisé en accord avec les directives de développement Durable de l'espace urbain.

A fortiori, cette modification simplifiée n'a pas pour effet de réduire ni un espace boisé ni une zone naturelle, agricole ou forestière.

Ces modifications se justifient par le fait que l'urbanisation de ces parcelles ne compromet pas la réalisation de l'ensemble des OAP et ne contrevient pas aux principes inclus dans les OAP. En effet, ces parcelles bénéficient d'une desserte en réseaux suffisante pour être urbanisées sans délai et ne sont pas ouvertes vers le reste du secteur de l'OAP mais sur le tissu bâti existant (tel un jardin d'une construction existante). Les parcelles concernées par le retrait bénéficient d'une desserte en réseaux et sont ouvertes directement sur le tissu bâti existant. L'urbanisation de ces parcelles n'est donc pas soumise à la réalisation des équipements publics et peut se réaliser sans contrainte de délai. Cette exemption du phasage n'est pas de nature à remettre en cause les principes des OAP dans la mesure où ces parcelles ne constituent pas des extensions urbaines mais le comblement de dents creuses en continuité du bâti existants.

Les adaptations faites dans le règlement restent mineures et sont rendues nécessaires par la volonté d'urbaniser de façon cohérente et réfléchi, en regardant l'architecture et la logique architecturale plus qu'une simple réglementation ne reposant finalement sur peu de principes esthétiques.

5. Présentation des modifications apportées au PLU

5.1 Modification du règlement

Les modifications apportées au PLU apparaissent dans les articles suivants en rouge. Elles sont le reflet d'une volonté d'assouplissement des règles dans la zone Ub ainsi qu'une harmonisation architecturale.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute opération d'ensemble : publique, ou collective ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment, aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub*.

Voies routières

Cas général

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. **Les bâtiments neufs pourront également être édifiés en limite de propriété dans un souci d'harmonie architecturale.**

Ce sera également le cas en bordure des voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

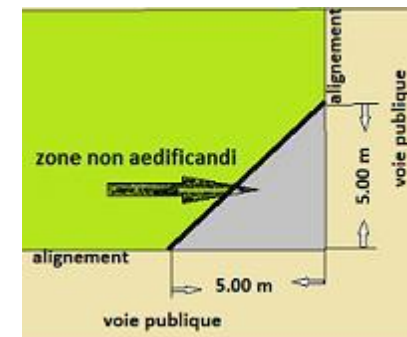
Cas particuliers

- En bordure de la RD 14, tous les bâtiments nouveaux devront être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Hormis en bordure de voies départementales, un retrait différent pourra être autorisé, en cas d'extension ou de transformation d'un bâtiment existant et lorsqu'un terrain délaissé dans un espace étroit permettra l'implantation d'un bâtiment, dans ce cas le volume et l'aspect extérieur devra former une unité architecturale compatible avec les constructions mitoyennes existantes ; chaque situation sera étudiée au cas par cas (principe de densité).

Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies :

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux

Les prescriptions du titre I sont applicables.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

Cas particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub*.

La distance comptée horizontalement à l'égout d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions équivalentes en hauteur et en épaisseur, en cohérence et en harmonie pour former une unité architecturale.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

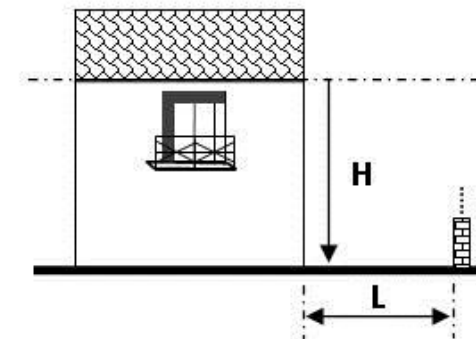
Les constructions annexes (local technique, abri de jardin...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale et 8 m de longueur à mesurer le long d'une des limites séparatives pourra être admise.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).

Cas particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à la limite séparative qui sera aménagé en plage.



$$L = H / 2 \geq 4.00m \text{ minimum}$$

