



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MARAUSSAN**

**SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE**

05 DEC. 2014

Nombre de Membres	
Afférents au Conseil	27
En exercice	27
Présents	22
Nombre de suffrages exprimés	26
Date de la convocation : 26/11/2014	

DELIBERATION N°1 DU 2 DECEMBRE 2014

Bureau des Politiques
Publiques

*L'an deux mille quatorze,
Le deux décembre à 18 heures 30
Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est
réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,
sous la présidence de Monsieur Serge PESCE, Maire.*

Présents : MM. PESCE, ALBECQ, ANGLES, Mme ARNAUD, M. AURIOL, Mme BALLESTER, M. BOUCAUD, Mme BOUCHIEU, M. BULLICH, Mmes BURONFOSSE, DARSA, M. DAURAT, Mme DEVEZE, M. FABRE, Mme FERRER, MM. LIGNON, MALEZIEUX, Mme PUCHE, MM. SANCHEZ, SEGUY, Mmes SIGNOUREL, SOULET.

Absents excusés : Mme BELMONTE (procuration à M. FABRE), MM. CAUQUIL (procuration à M. ANGLES), DEJEAN (procuration à M. BULLICH), Mmes LABOURDETTE, VALENTIN (procuration Mme BALLESTER).

Secrétaire de séance : Mme Marlène PUCHE.

Objet : Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, expose au Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est pas un document figé dans le temps. Il peut être régulièrement actualisé afin de prendre en compte les évolutions des textes et des enjeux urbains, mais aussi dans le but d'améliorer son opérationnalité.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, rappelle au Conseil Municipal que par les délibérations du 27 mai 2014 et du 8 juillet 2014, il a proposé les modifications du PLU suivantes :

- Modification de l'emplacement réservé n° 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 prévue à 4 m et ramenée à 3 m.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, informe le Conseil municipal que conformément à la réglementation en vigueur concernant cette procédure et notamment aux articles L 123-13, L 123-19 et R 123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'urbanisme, le projet a été notifié le 23/09/2014 aux Personnes Publiques Associées (PPA). A ce jour trois PPA ont émis un avis :

- L'ARS qui nous informe qu'elle n'a pas d'observation sur ce dossier ;
- Le SDIS qui émet un avis favorable ;
- Le Conseil Général qui fait les observations suivantes : « La commune est tenue de disposer d'un quota de logements sociaux au regard de la loi SRU. La modification de l'emplacement réservé n° C12 témoigne de la volonté communale de favoriser leur production ». Il précise que les autres points n'appellent pas de remarque particulière.

Le dossier a été mis à disposition du public du 24/10/2014 au 24/11/2014, date à laquelle il a été constaté qu'aucune remarque n'a été inscrite au registre.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, propose au Conseil Municipal d'adopter le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à en délibérer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, et en avoir délibéré,

A l'unanimité :

- Décide d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- Dit que le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Béziers.
- Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de la transmission au Sous-Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal diffusé dans le département).

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme.

Le Maire,

Serge PESCE



SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE

05 DEC. 2014
Bureau des Politiques
Publiques

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe qu'en vertu du décret N°83.1025 du 29/11/1983 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art. 9) (JO du 03/12/1983) modifiant le décret 65.25 du 11 janvier 1965 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (art.1 - A 16). La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de DEUX MOIS à compter de la présente notification.
- Porté au recueil des actes administratifs de la Commune.



Maraussen

RAPPORT DE PRÉSENTATION

du projet de

Modification simplifiée n°1

Plan Local d'Urbanisme

de la commune de MARAUSSAN

---O---

DOCUMENTS

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE

05 DEC. 2014

Bureau des Politiques
Publiques

MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

---O---

PROJET DE MODIFICATION

---O---

EXPOSÉ DES MOTIFS

---O---

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES



AVIS AU PUBLIC

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARAUSSAN

—o—

Le public est informé de la mise en modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MARAUSSAN présentée et mise en délibération lors du Conseil Municipal du 27 mai 2014 pour permettre d'une part, la modification d'un emplacement réservé situé dans le secteur du Puech de la Joie, inscrit au PLU en vigueur, compte tenu de l'abandon des projets initialement prévus et d'autre part, l'intégration d'un nouvel emplacement réservé en vue de la réalisation d'un accès supplémentaire de sécurité à l'arrière de la Salle polyvalente.

Après consultation et délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2014, il a été ajouté à la précédente délibération la diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites séparatives de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain portée à 4m sur le règlement au PLU en vigueur et ramenée à 3m.

En outre, en application de la loi Alur publiée au JO le 26 mars 2014, les mesures qui ne font pas l'objet d'une entrée en vigueur différée ou qui ne nécessitent pas de décret d'application sont entrées en vigueur le lendemain, soit le 27 mars 2014, de ce fait la suppression des COS (Coefficient d'Occupation des Sols) et de la taille minimale des parcelles étant introduites dans ce cadre, il est opportun d'insérer ces évolutions dans les documents d'urbanismes du PLU de la commune.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) ainsi qu'un registre destiné aux observations du public seront mis à sa disposition au **Service Accueil de la Mairie pendant trente deux jours du vendredi 24 octobre au lundi 24 novembre 2014 inclus, du lundi au vendredi le matin de 8h00 à 12h30 et l'après-midi de 13h30 à 17h00.**

Le présent avis sera affiché en mairie et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer pour l'approbation de la présente modification simplifiée.

Le Maire,
Serge PESCE





SOMMAIRE

désignation	page
Page d'accueil	1
Affiche « Avis au public »	2
Sommaire	3
Préambule - La procédure	4
Exposé du projet de modification	5
Modification d'un emplacement réservé - situation	6
Modification d'un emplacement réservé - détail	7
Intégration d'un emplacement réservé - situation	8
Tableau des emplacements réservés	9-10
Modification règlement des zones PLU : art. 7	11-12
Modification règlement des zones PLU : art. 14	13
<u>Documents annexes</u>	
Modalités de la procédure	14
Délibération du CM du 27 mai 2014	15-16
Délibération du CM du 08 juillet 2014	17
Arrêté municipal du 15 septembre 2014	18-19

PREAMBULE

Approuvé le 03 décembre 2013 par délibération du Conseil Municipal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maraussan succède au Plan d'Occupation des Sols de 2000, et résulte d'un long processus de réflexion visant à produire un nouveau document d'urbanisme au plus près des réalités et des enjeux du territoire de la commune.

Aujourd'hui, les questions soulevées dans la pratique de l'instruction et le renseignement du public, mais aussi dans le cadre de la nécessaire mise à jour des documents d'urbanisme locaux aux évolutions des lois et décrets du Code de l'Urbanisme, tout cela nécessite des adaptations.

Conformément aux dispositions de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 relative à l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, du décret d'application n°2009-722 du 18 juin 2009 portant sur la création d'une procédure de modification simplifiée des PLU et en application des articles L.123-13, L.123-19, R.123-20-1 et 2 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être utilisée dès lors qu'elle n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD du Plan Local d'Urbanisme.

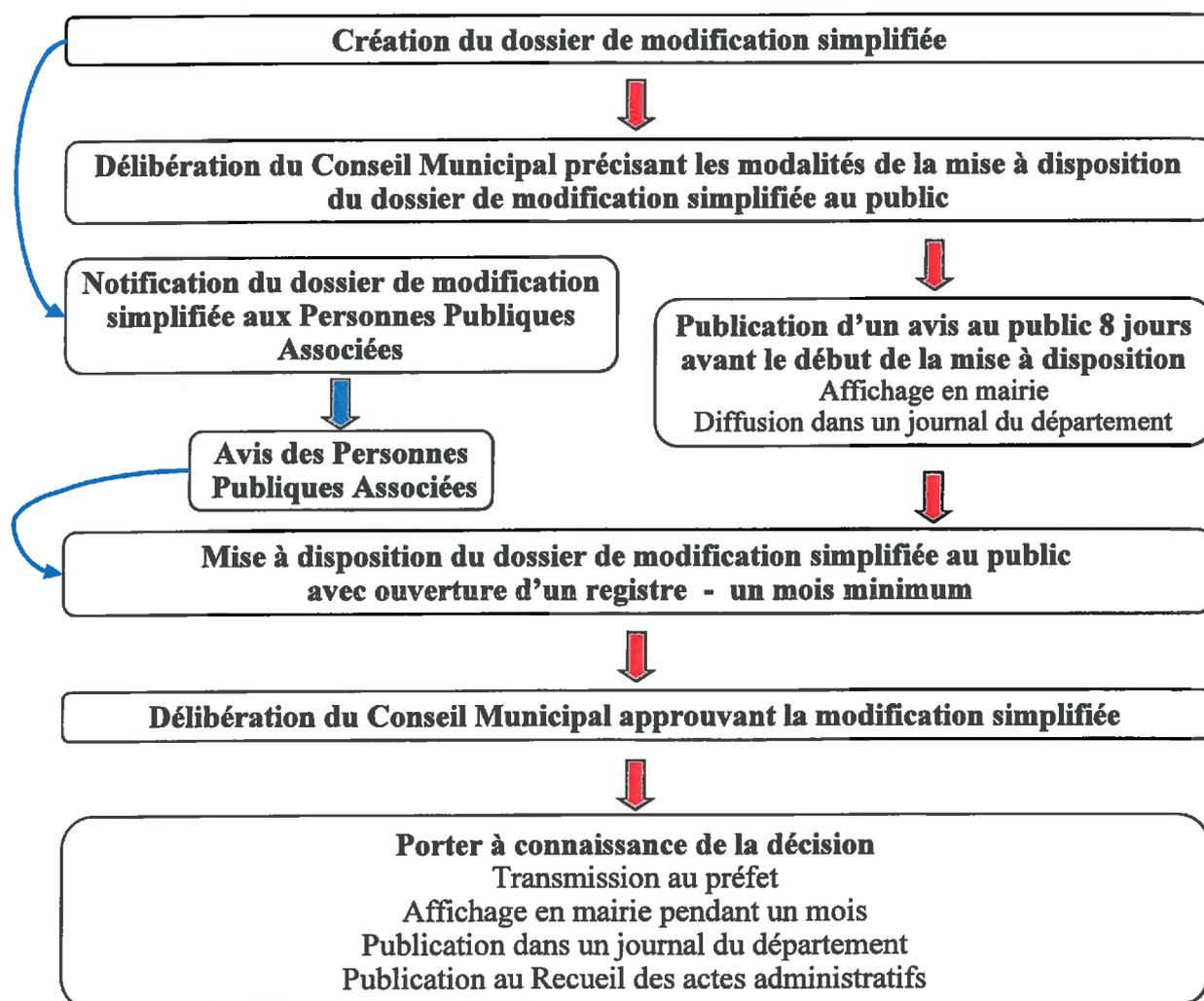
Le projet de cette modification porte sur :

- ⇒ L'intégration de nouvelles dispositions apportées par la loi Alur publiée au JO le 26 mars 2014.
- ⇒ L'adaptation de certains emplacements réservés.
- ⇒ La diminution des obligations de recul des constructions.

La modification simplifiée vise donc une **adaptation du dispositif réglementaire par un ajustement du règlement écrit, des documents graphiques et toute autre pièce accompagnant le dossier PLU.**

LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :



EXPOSÉ DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Aussi, la Commune de Maraussan a fait le choix d'engager dès à présent une **procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**, conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, afin :

- De **modifier un emplacement réservé** répertorié sur le PLU « Emplacement Réservé n° C12 », situé dans le secteur du Puech de la Joie sur les parcelles cadastrées BX80 et BX81, inscrit au PLU en vigueur, compte tenu de l'abandon des projets initialement prévus et de rectifier les documents graphiques et autres tableaux. Par ailleurs, la commune étant soumise à l'article 53 de la loi SRU, il apparaît nécessaire de réaliser des logements sociaux sur une partie de ces parcelles sur une superficie minimale d'environ 406 m². Cette nouvelle évolution conserve le n° C12, son affectation est rectifiée ainsi que la superficie considérée.
- D'**intégrer un nouvel emplacement réservé** en vu de la réalisation d'un accès supplémentaire de sécurité mais aussi à faciliter les interventions techniques à l'arrière de la Salle Polyvalente en liaison avec l'impasse Jean Barthès, parcelle cadastrée BP114, d'une superficie de 140 m², dans le cadre du projet de rénovation intégrale de ladite salle. Cette parcelle sera inscrite au tableau des Emplacements Réservés sous le n° C21.
- D'**inscrire la diminution des obligations de recul** des constructions par rapport aux limites séparatives de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain portée à 4m sur le règlement au PLU en vigueur et ramenée à 3m tout en préservant la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, 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).

Cette nouvelle réglementation a pour but de faciliter les implantations des constructions suite aux normes RT2012 et aux nouvelles directives de densification de l'habitat, elle a été ajoutée à la précédente délibération n°11 du 27 mai 2014 par consultation et délibération du Conseil Municipal n°6 en date du 8 juillet 2014.

- De prendre en compte que dès le 27 mars 2014, tous les PLU édictant un COS et/ou une règle de superficie minimale sont illégaux en ce qu'ils édictent de telles dispositions. Les services instructeurs ne doivent plus tenir compte de l'existence d'un COS applicable au terrain d'implantation, lors de l'instruction d'une demande de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration préalable. L'article 157 de la loi ALUR procède à une réécriture de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme au terme duquel la loi habilite le règlement d'un PLU à régir l'occupation des sols. En particulier, selon la nouvelle rédaction de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme retenue par la loi ALUR : « le règlement d'un PLU ne peut plus comporter de coefficient d'occupation des sols (COS) et ne peut plus imposer de règle de superficie minimale aux fins de construire ».

Le Ministère du Logement et de l'Egalité des Territoires précise à cet égard, dans une fiche technique (et non une circulaire) intitulée « **Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles** » : « Les dispositions de la loi ALUR relatives à la suppression du COS et à la possibilité de fixer des surfaces minimales de terrains étant suffisamment claires et précises, elles sont applicables immédiatement et produisent leurs effets juridiques dès l'entrée en vigueur de la loi. Un décret en Conseil d'État toiletttera la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme afin de le mettre en conformité avec la loi, sera ainsi supprimée toute référence aux possibilité de fixer un COS ou une superficie minimale de terrains constructibles dans le règlement du PLU. Dans l'attente du décret, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des superficies minimales de terrain produit pleinement ses effets juridiques ».

Pour les PLU actuellement en vigueur, le Ministère du Logement précise qu'ils **pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une modification**. Sur ce point, la note technique du Ministère précise « En l'absence d'une telle modification, il appartiendra à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme et de ne se baser que sur les autres règles fixées par le PLU notamment en matière de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives ».

La suppression du COS ne doit pas bouleverser ou contredire la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement (cf article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Il est donc opportun d'intégrer cette évolution sur les documents d'urbanismes du PLU de la commune, de modifier le règlement de chaque zone en intégrant les nouvelles mesures qui ne font pas l'objet d'une entrée en vigueur différée ou qui ne nécessitent pas de décret d'application et donc entrées en vigueur le lendemain, soit le 27 mars 2014, la suppression des COS (Coefficient d'Occupation des Sols) étant introduite dans ce cadre.

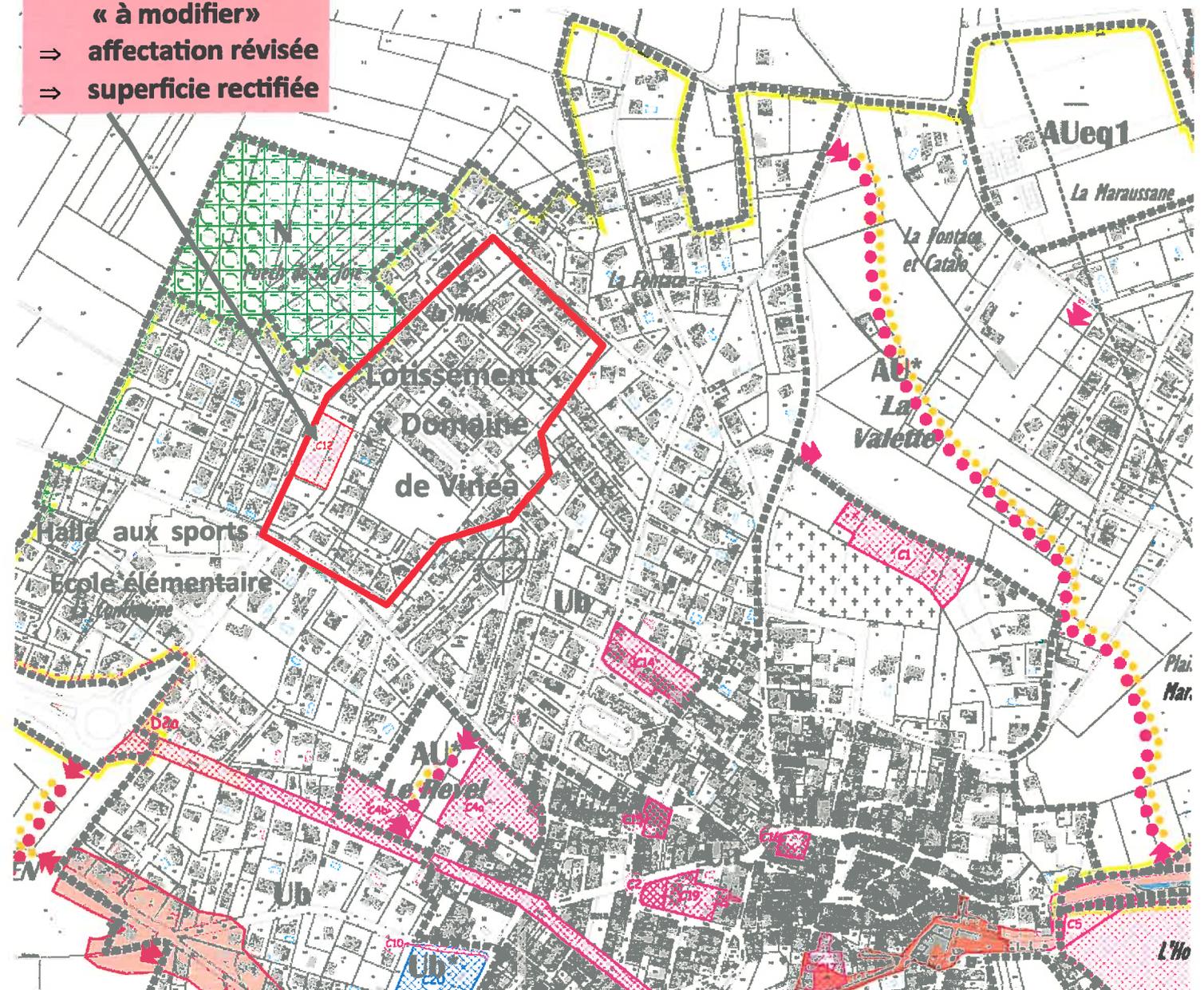
Ces précisions réglementaires sont nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme mais aussi pour faciliter la compréhension du Plan local d'Urbanisme par les usagers (règlement écrit et plan de zonage).



SITUATION EMPLACEMENT RÉSERVÉ C12 À «MODIFIER»

- PUECH DE LA JOIE - 2 009 M²

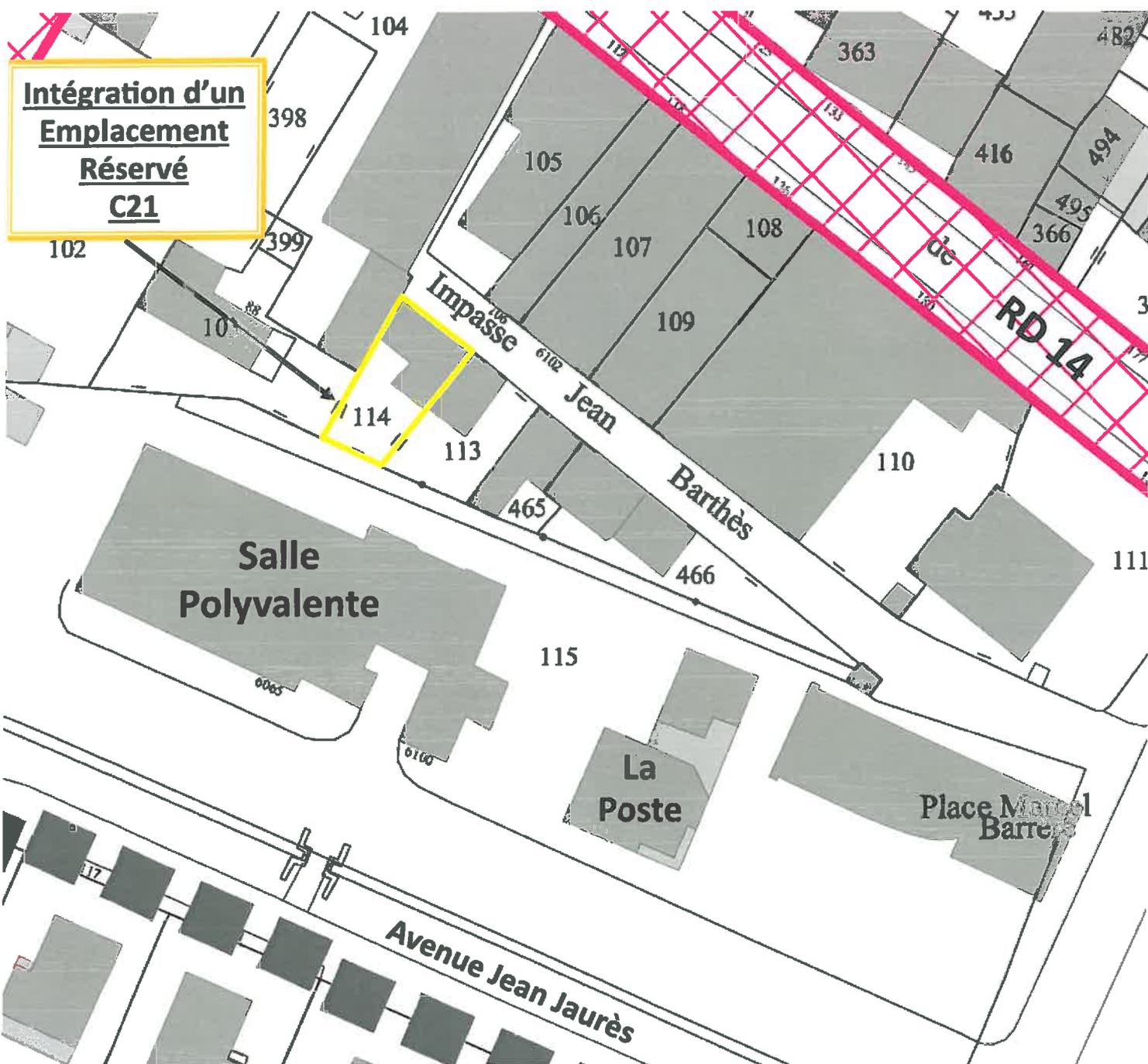
**Situation
Emplacement Réserve
« à modifier »**
⇒ affectation révisée
⇒ superficie rectifiée



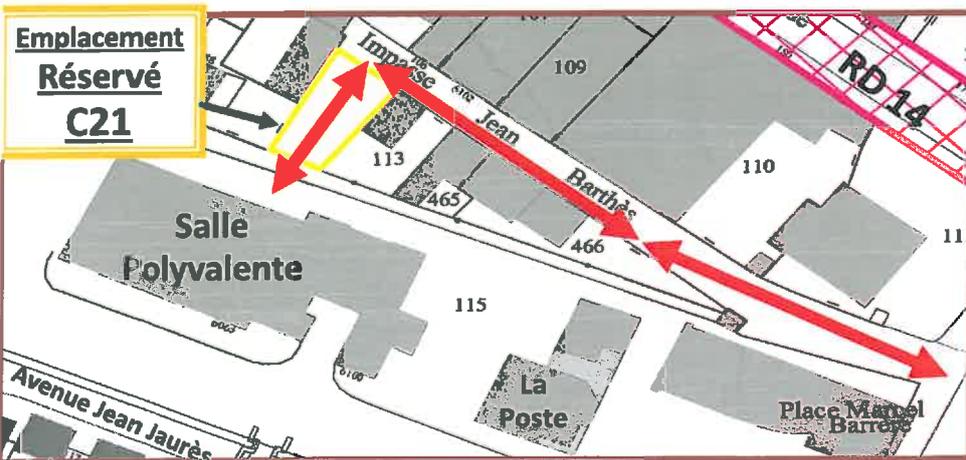
DÉTAIL EMPLACEMENT RÉSERVÉ C21 À INTÉGRER

- IMPASSE JEAN BARTHÈS - 140 m²

**Intégration d'un
Emplacement
Réservé
C21**



**Emplacement
Réservé
C21**



**Cheminement complémentaire
projeté pour la réalisation d'un
accès supplémentaire de sécurité
mais aussi à faciliter les
interventions techniques
à l'arrière de la Salle Polyvalente**

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU

N° PLU	N° POS	Désignation de l'opération		Surface En m2 ou ml	Bénéficiaire
C1	1	Extension du cimetière		4470 m2	COMMUNE
	2	Aménagement du carrefour	REALISE		COMMUNE
C2	3	Aménagement d'une place		475 m2	COMMUNE
	4	Extension école maternelle	REALISE		COMMUNE
C3		Réserve foncière pour aménagement extérieur de type ludique	NOUVEAU	29435 m2	COMMUNE
	5	Création d'un bassin d'orage	REALISE		COMMUNE
C4a		Réservation dans le cadre d'un projet urbain pour la réalisation d'un équipement public	NOUVEAU	4961 m2	COMMUNE
C4b		Réservation dans le cadre d'un projet urbain pour la réalisation de services	NOUVEAU	2655 m2	COMMUNE
C5	6	Aménagement d'un ruisseau		1401 m2	COMMUNE
C6	7	Création d'une jonction entre la voie communale n°28 et la RD 39 (parcelles n°19 et 244)		183 m2	COMMUNE
C7	8	Aménagement de la RD 14 (entrée de ville) – parcelles n°184 à 195		2683 m2	COMMUNE
C8	11	Réservation pour la création d'un réservoir d'eau potable.		2698 m ²	COMMUNE
C9		Elargissement de la route de Villenouvelle/VC no 27 de la Malafougace à 10 m de moyenne entre la RD 39 et le giratoire d'entrée Sud sur la RD 14	NOUVEAU	1056 ml	COMMUNE
C10		Elargissement à 9 m de la rue de la Grotte	NOUVEAU	251 m2	COMMUNE
C11		Elargissement à 6 m de la rue Elie Capala	NOUVEAU	1040 m2	COMMUNE
MODIFICATION →	C12	Réservation pour la création de logements sociaux	NOUVEAU	406 m2	COMMUNE
	C13	Réservation pour réalisation d'un équipement public	NOUVEAU	563 m2	COMMUNE
	C14	Réservation pour la création de logements sociaux	NOUVEAU	3123 m2	COMMUNE
	C15	Réservation pour la création de logements sociaux	NOUVEAU	645 m2	COMMUNE
	C16	Réservation pour la création de logements sociaux	NOUVEAU	463 m2	COMMUNE
	C17	Réservation pour la création de logements sociaux	NOUVEAU	1290 m2	COMMUNE
	C18	Réservation pour la création de logements sociaux	NOUVEAU	1824 m2	COMMUNE
	C19	Réservation pour la création de logements sociaux ou équipement public	NOUVEAU	1719 m2	COMMUNE
	C20	Réservation, au titre de l'article L123-2 al b), sur une parcelle du secteur Ub dans le but de la dédier à une opération urbaine (forte densité et 50% de logements sociaux.	NOUVEAU	3639 m2	COMMUNE
INTÉGRATION →	C21	Réservation pour réalisation d'un accès supplémentaire de sécurité	NOUVEAU	140 m2	COMMUNE



TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU (SUITE)

N° PLU	N° POS	Désignation de l'opération		Surface en m ² ou ml	Bénéficiaire
D1	9	<u>Elargissement de la RD 39</u>			
D1a	9/1	Entre la limite de la commune et le carrefour de la cave coopérative Elargissement de la plate-forme drainée à 15 mètres de largeur moyenne.		2024 ml	DEPARTEMENT
D1b	9/2	Entre la RD 14 et la station de pompage Elargissement côté Nord de la plate-forme non drainée à 10 mètres de largeur moyenne.		643 ml 1588 ml	
D1c	9/3	Entre Villenouvette et la fin de la RD 39 Elargissement de la plate-forme drainée à 15 mètres de largeur.			
D2	10	<u>Elargissement de la RD 14</u>			
	10/1	Entre la limite Nord du territoire communal et le carrefour giratoire des écoles Elargissement de la plate-forme drainée à 16,50 mètres de largeur.	REALISE		DEPARTEMENT
D2a	10/2	Entre les carrefours giratoires des écoles et de la RD 39 (route de Tabarka) Elargissement en zone urbaine.		947 ml	
D2b	10/3	Entre la RD 39(route de Tabarka) Elargissement de plate-forme drainée à 16,50 mètres de largeur.		1222 ml	

SECTION RÉGLEMENTAIRE DES ZONES CONCERNÉES PAR LA DIMINUTION DES OBLIGATIONS DE REcul DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES et A URBANISER

- ⇒ Zone **AU + AU(a)** (Zones 0-AU bloquées, règlement mis en place ultérieurement)
- ⇒ Zone **Ub**
- ⇒ Zone **AUE + AUE(a)** (Zone 0-AUE bloquée, règlement mis en place ultérieurement)
- ⇒ Zone **AUéq**

ZONE AU + AU(a)

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 les différents secteurs.

1) Tous secteurs, ~~sauf AU(a)~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.~~

Est remplacé par :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, 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).

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 sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- soit à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exclusion de la limite extérieure de l'opération.

Une seule construction annexe 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.

2) Secteur ~~AU(a)~~

~~Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :~~

~~Les constructions de toute nature doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives des parcelles.~~

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 aménagée en plage.

SECTION RÉGLEMENTAIRE DES ZONES CONCERNÉES PAR LA DIMINUTION DES OBLIGATIONS DE REcul DES CONSTRUCTIONS (suite)

ZONE Ub

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 4 m.~~

Est remplacé par :

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 aménagée en plage.

ZONE AUE

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 m. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).~~

Est remplacé par :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 m. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Cas particulier :

En limite de la zone urbaine Ub, les activités les plus nuisantes telle que carrosserie,... devront être implantées avec un recul de 80 m.

ZONE AUéq

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les bâtiments nouveaux doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.~~

Est remplacé par :

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, 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).

SECTION RÉGLEMENTAIRE DES ZONES CONCERNÉES PAR LA SUPPRESSION DES COS (Coefficient d'Occupation des Sols)

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article devient obsolète à compter du 27 mars 2014, de par la loi ALUR : « le règlement d'un PLU ne peut plus comporter de coefficient d'occupation des sols (COS) et ne peut plus imposer de règle de superficie minimale aux fins de construire » (inscrit dans l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme).

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maraussan est menée conformément aux dispositions des articles L.123-13-1 et L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ci dessous :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Article L123-13-3

I. En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- ♦ il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ♦ il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- ♦ il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protections des sites, des paysages, des milieux naturels... ;
- ♦ la modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas majorer de plus de 20 % les droits à construire d'une zone, de ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.

Dans le cas d'un PLU communal, comme à Maraussan, la modification est engagée à l'initiative du Maire, le Conseil Municipal se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Ce dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le Code de l'Urbanisme

- ♦ le projet de modification (du rapport de présentation et du règlement)
- ♦ l'exposé des motifs,
- ♦ le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

La modification est adoptée par délibération du Conseil Municipal après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de Département.

Le schéma présenté sur le document joint en page 4 exprime clairement la procédure de modification simplifiée.



DÉLIBÉRATION N° 11 DU 27 MAI 2014

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT de
L'HÉRAULT

ARRONDISSEMENT de
BEZIERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MARAUSSAN

Nombre de Membres

Affiliés au Conseil	27
En exercice	27
Présents	23
Nombre de suffrages exprimés	27

Date de la convocation :
20/05/2014

DELIBERATION N° 11 DU 27 MAI 2014

COURRIER ARRIVÉ

- 4 JUIN 2014

SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

*L'an deux mille quatorze,
Le vingt-sept mai à 18 heures 30*

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Serge PESCE, Maire.

Présents : MM. PESCE, ANGLES, Mme ARNAUD, M. AURIOL, Mme BALLESTER, M. BOUCAUD, Mme BOUCHIEU, M. BULLICH, Mme BURONFOSSE, M. CAUQUIL, Mme DARSA, MM. DAURAT, DEJEAN, Mme DEVEZE, M. FABRE, Mmes FERRER, LABOURDETTE, MM. LIGNON, MALEZIEUX, Mme PUCHE, M. SEGUY, Mmes SIGNOUREL, SOULET.

Absents excusés : M. ALBECQ (procuration à Mme PUCHE), Mme BELMONTE (procuration à M. FABRE), M. SANCHEZ (procuration à M. AURIOL), Mme VALENTIN (procuration à Mme BALLESTER).

Secrétaire de séance : Mme Nathalie ARNAUD.

Objet : Modification simplifiée du P.L.U.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, rappelle au Conseil Municipal qu'il a approuvé la révision générale du POS et l'élaboration du PLU par délibération du 03 décembre 2013.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, informe le Conseil Municipal que conformément aux dispositions de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 relative à l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, du décret d'application n°2009-722 du 18 juin 2009 portant sur la création d'une procédure de modification simplifiée des PLU et en application des articles L 123-13, L 123-19, R 123-20-1 et R 123-20-2 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être utilisée dès lors qu'elle n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, précise que le projet de cette modification porte sur l'adaptation des emplacements réservés. En effet, une réserve foncière a été inscrite au PLU dans le secteur du Puech de la Joie afin de réaliser un équipement public. Cependant, au vu de la réalisation de la halle aux sports et de l'extension de l'école élémentaire dans ce même secteur, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé C12 situé sur les parcelles cadastrées BX n°80 et 81. Par contre, la Commune étant soumise à l'article 55 de la loi SRU, il apparaît nécessaire de réaliser sur une partie de ces parcelles des logements sociaux. De plus, dans le cadre de la réhabilitation de la salle polyvalente, il est indispensable de prévoir un accès complémentaire pour les engins de service et de secours. La création d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée BP n°114 permettra ainsi d'accéder à la façade arrière depuis l'impasse Jean Barthès et facilitera les interventions techniques.

Le dossier du projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs, ainsi qu'un registre d'observations seront mis à disposition du public pendant une durée de 32 jours consécutifs.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publié dans un journal diffusé dans le département, sur le site internet de la commune, affiché en Mairie et sur le panneau lumineux.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, propose au Conseil Municipal d'engager la modification simplifiée du PLU et de valider les modalités d'information du public.

DÉLIBÉRATION N° 11 DU 27 MAI 2014 (suite)

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à en délibérer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, et en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité :

- D'engager la modification simplifiée du P.L.U.
- De valider les modalités d'information du public.

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme.

Le Maire,

Serge PESCE



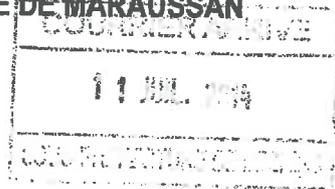
DÉLIBÉRATION N° 6 DU 08 JUILLET 2014

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT de
L'HÉRAULT

ARRONDISSEMENT de
BEZIERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MARAUSSAN



DELIBERATION N°6 DU 8 JUILLET 2014

Nombre de Membres

Affiliés au Conseil	27
En exercice	27
Présents	23
Nombre de suffrages exprimés	27

Date de la convocation :
01/07/2014

L'an deux mille quatorze,

Le huit juillet à 18 heures 30

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Serge PESCE, Maire.

Présents : MM. PESCE, ALBECQ, ANGLES, Mme ARNAUD, M. AURIOL, Mmes BALLESTER, BELMONTE, M. BOUCAUD, Mme BOUCHIEU, M. BULLICH, Mmes BURONFOSSE, DARSA, MM. DAURAT, DEJEAN, Mme DEVEZE, M. FABRE, Mmes FERRER, LABOURDETTE, M. MALEZIEUX, Mme PUCHE, MM. SANCHEZ, SEGUY, Mme VALENTIN.

Absents excusés : M. CAUQUIL (procuration à M. ANGLES), M. LIGNON (procuration à M. AURIOL), Mmes SIGNOUREL (procuration à Mme BOUCHIEU), SOULET (procuration à M. DAURAT).

Secrétaire de séance : M. Jean-Christophe BOUCAUD.

Objet : Modification simplifiée du P.L.U (suite).

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, expose au Conseil Municipal qu'en complément de la délibération n°11 du Conseil Municipal du 27 mai 2014, il est proposé d'ajouter à la modification simplifiée du PLU la diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites séparatives de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain prévue à 4 m dans le règlement des zones constructibles et ramenée à 3 m.

Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, propose au Conseil Municipal d'approuver ces ajouts et précisions complémentaires et de les regrouper avec celles adoptées le 27 mai dans une procédure unique de modification simplifiée du PLU.

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à en délibérer.

I.E CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Louis AURIOL, Adjoint au Maire, et en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité d'approuver les ajouts et précisions complémentaires précités et de les regrouper dans une procédure unique de modification simplifiée du PLU.

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

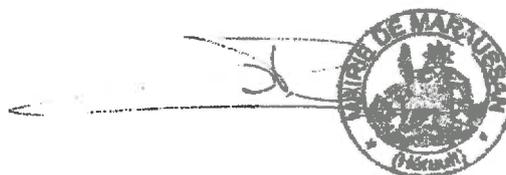
Pour copie conforme.

Le Maire,

Serge PESCE

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe qu'en vertu du décret N°83.1025 du 29/11/1983 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art. 9) (JO du 03/12/1983) modifiant le décret 65.25 du 11 janvier 1965 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (art.1 - A 16). La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de DEUX MOIS à compter de la présente notification.
- Porté au recueil des actes administratifs de la Commune.



ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 15 SEPTEMBRE 2014

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

Le Maire de la Commune de MARAUSSAN (HERAULT);

OBJET

Mise en oeuvre
de la
modification
simplifiée
du PLU

Vu la loi n°2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (modifiée) ;

Vu la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

Vu le décret n°2009-722 du 18 juin 2009 pris pour application des articles 1er et 2 de la loi susvisée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, L 300-2, R 123-1 à R 123-25, R 141-5 et R 141-6 ;

Vu l'article L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme relatif à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Maraussan approuvé par délibération du Conseil Municipal du 03 décembre 2013 ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 27 mai 2014 et du 08 juillet 2014 portant modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les pièces du projet de modification simplifiée ;

ARRETE

Article 1 : Il est procédé à une mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Maraussan en vue de : modifier un emplacement réservé existant et d'en intégrer un nouveau, de diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, supprimer les COS et la taille minimale des parcelles, pour une durée de trente deux jours consécutifs.

Cette mise à disposition se déroulera du 24 octobre 2014 au 24 novembre 2014 inclus.

Article 2 : Le dossier de projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes associées, ainsi que des registres permettant au public de consigner ses observations, seront mis à disposition du public à la Mairie de Maraussan, Avenue du Général Balaman à MARAUSSAN (34370), du lundi au vendredi de 8h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Article 3 : A l'expiration du délai de la mise à disposition du public prévu à l'article 1er, les registres seront clos et signés par Monsieur le Maire.

Il est à noter que le public ne pourra pas communiquer ses observations par voie électronique.

Article 4 : Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, affiché en Mairie et sur le panneau lumineux. Il sera publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Les affiches seront visibles et lisibles des voies publiques.

L'avis et le dossier mis à disposition seront consultables sur le site internet de la commune de Maraussan dans la rubrique Urbanisme.

L'ensemble de ces mesures publicitaires sera justifié par un certificat du Maire.

ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 15 SEPTEMBRE 2014 (suite)

Article 5 : Le projet de modification simplifiée du PLU objet de la présente mis à disposition sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal de Maraussan.

Article 6 : Des informations pourront être demandées, en Mairie de MARAUSSAN, auprès de l'autorité responsable du projet, en la personne de Monsieur Serge PESCE, Maire, et de Monsieur Jean-Louis AURIOL, Maire Adjoint Délégué.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier de consultation auprès de la Commune dès sa mise à disposition du public.

Article 7 : Monsieur le Maire de MARAUSSAN et Madame la Directrice Générale des Services, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera soumis au contrôle de légalité de Monsieur le Préfet de l'Hérault et sera public au recueil des actes administratifs de la Commune.

Fait à Maraussan,
Le 15 septembre 2014



Le Maire,

Serge PESCE



