



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection Générale de l'Environnement
et du Développement Durable**

**Avis sur la déclaration d'utilité publique emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Maraussan
(Hérault) en vue de permettre la création d'un collège**

N°Saisine :2023-012269

N°MRAe : 2023AO122

Avis émis le 06 décembre 2023

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 06 septembre 2023, l'autorité environnementale a été saisie par le préfet de l'Hérault pour avis sur la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Maraussan (Hérault) afin de permettre la création d'un collège.

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Annie Viu, Jean-Michel Salles et Bertrand Schatz.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée le 21 décembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Maraussan est initiée en vue de permettre la réalisation du collège de Maraussan au profit du département de l'Hérault.

Le projet de lycée et autres équipements représente une surface de 3,5 ha. Il se situe au nord de l'urbanisation de la commune au sein d'une dent creuse dans un secteur actuellement classé en zone à urbaniser.

Le dossier présente une évaluation environnementale qui identifie correctement les principaux enjeux environnementaux ainsi que les incidences sur l'environnement. Toutefois, elle doit être complétée pour répondre aux exigences formelles de l'article R.104-8 du Code de l'urbanisme fixant le contenu d'un rapport environnemental (présentation de solutions de substitution raisonnables à l'aune des enjeux environnementaux, et d'un scénario au « fil de l'eau »).

Sur le fond, la MRAe attire l'attention sur la nécessité d'une meilleure intégration des enjeux environnementaux à travers le renforcement d'une séquence ERC permettant, en particulier la préservation de la biodiversité (espèces protégées) et des paysages, la prise en compte du risque inondation par ruissellement.

Enfin, il est demandé de renforcer la promotion des transports collectifs permettant une desserte efficace du collège objet la procédure de mise en compatibilité.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans les pages suivantes.

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

La commune de Maraussan est située en Région Occitanie dans le département de l'Hérault (34). Elle est membre de la Communauté de communes de la Domitienne qui regroupe huit communes de l'Ouest Biterrois.

La commune, qui compte une population d'environ 4 650 habitants (source INSEE 2020) sur une superficie de 12,37 km² est comprise dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois. Elle est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 03 décembre 2013.

Le Département de l'Hérault y prévoit l'implantation d'un collège, 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...).

Selon le dossier, ce projet a pour objectif de :

- « *combler la carence scolaire prévisionnelle du territoire de Béziers (saturation des établissements existants, manque de mixité sociale, manque de proximité avec les équipements sportifs...)* ;
- *créer une nouvelle polarité venant combler la rupture existante entre le centre urbain et les équipements sportifs de la commune de Maraussan et de faire de ce nouveau site un véritable lieu de croisement et d'échanges pour les habitants.* »

Dans le détail, le collège aura une capacité d'accueil de 740 élèves, permettant de libérer 63 places sur la commune de Béziers et de résorber le sureffectif des trois communes voisines notamment sur la commune de Cazouls-lès-Béziers.

L'implantation du collège s'inscrit dans un programme d'aménagement global sur le quartier de « la Valette » en continuité du tissu urbain existant. Ce programme d'aménagement global est décliné en plusieurs phase :

- une première phase pour l'implantation du collège (objet de la présente procédure de DUP²) ;
- et une deuxième phase (en deux tranches), permettant l'aménagement global du secteur.

Le périmètre de la DUP intègre l'ensemble des emprises nécessaires à la réalisation du projet : l'emprise du collège (environ 26 000 m²), les voiries d'accès à l'équipement, l'espace public attenant et le bassin de rétention. Ainsi le périmètre global de la DUP s'étend sur 34 898 m² soit environ 3,5 ha.

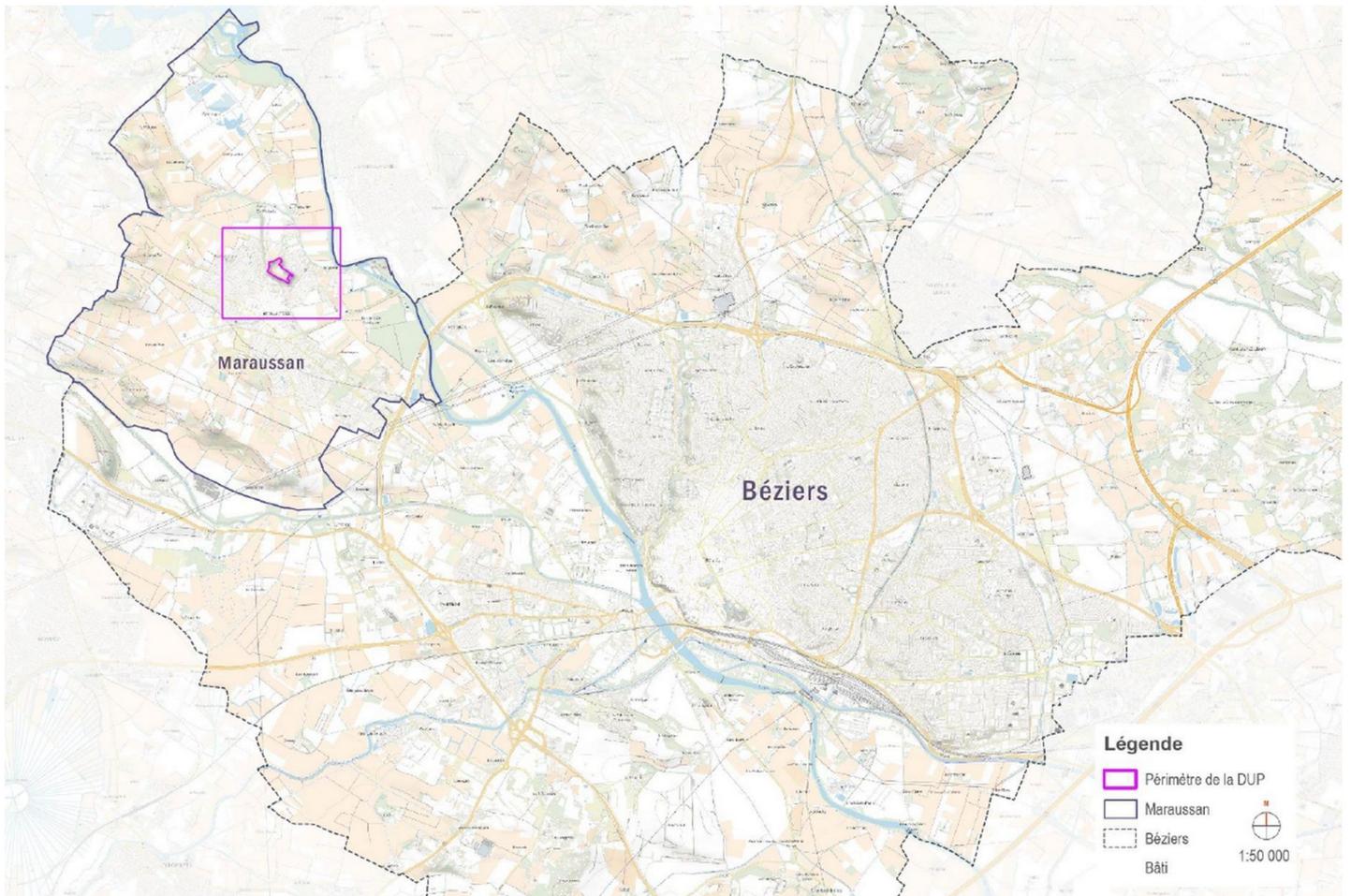


Fig.1. Plan de situation – Localisation du périmètre de la DUP Extrait RP, p.17

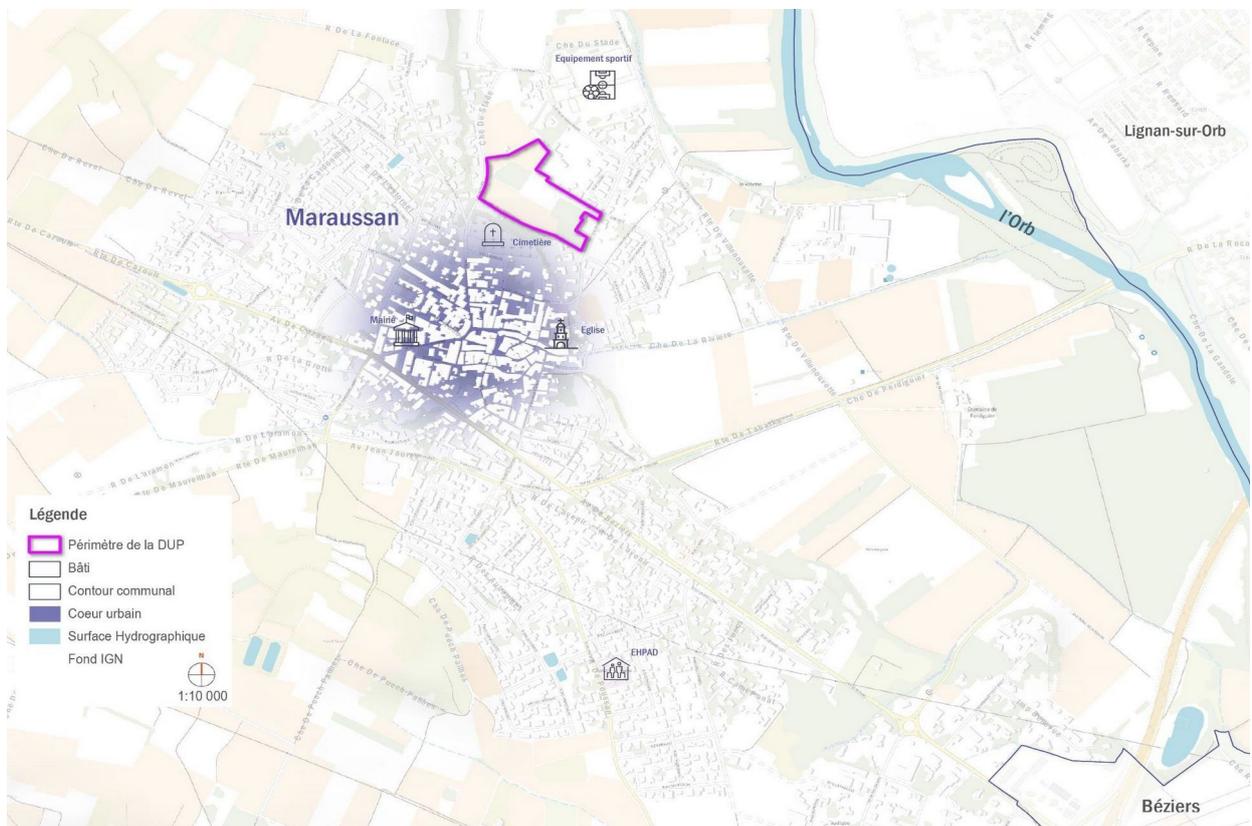


Fig.2. Localisation du périmètre DUP à l'échelle de la commune, extrait du RP, p.19

1.2 Objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Maraussan

L'implantation du collège est prévue sur l'entrée nord de la commune, dans un secteur partiellement urbanisé (« La Valette »), en zone AU du PLU. Le règlement applicable y autorise principalement :

- des logements avec un ratio de 30 % de logements sociaux ;
- des commerces ;
- des bureaux avec services associés.

En conséquence, le projet d'implantation du collège nécessite une modification du règlement afin de l'adapter aux caractéristiques d'un équipement public majeur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU se déclinent en trois axes :

- « la préservation du cône de visibilité sur le domaine de Carmedoule ;
- la limitation de la hauteur du bâti afin de préserver les vues sur le clocher de l'église et le centre ancien ;
- la conservation de l'assise végétale au droit du cimetière. »

Le projet nécessite également une modification des OAP, par, notamment, une augmentation de la hauteur, sans modification du zonage.

Pour information, par décision n°2022 – 010485, en date du 09 juin 2022, la MRAe a soumis, après analyse de l'examen au cas par cas, la mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale³.

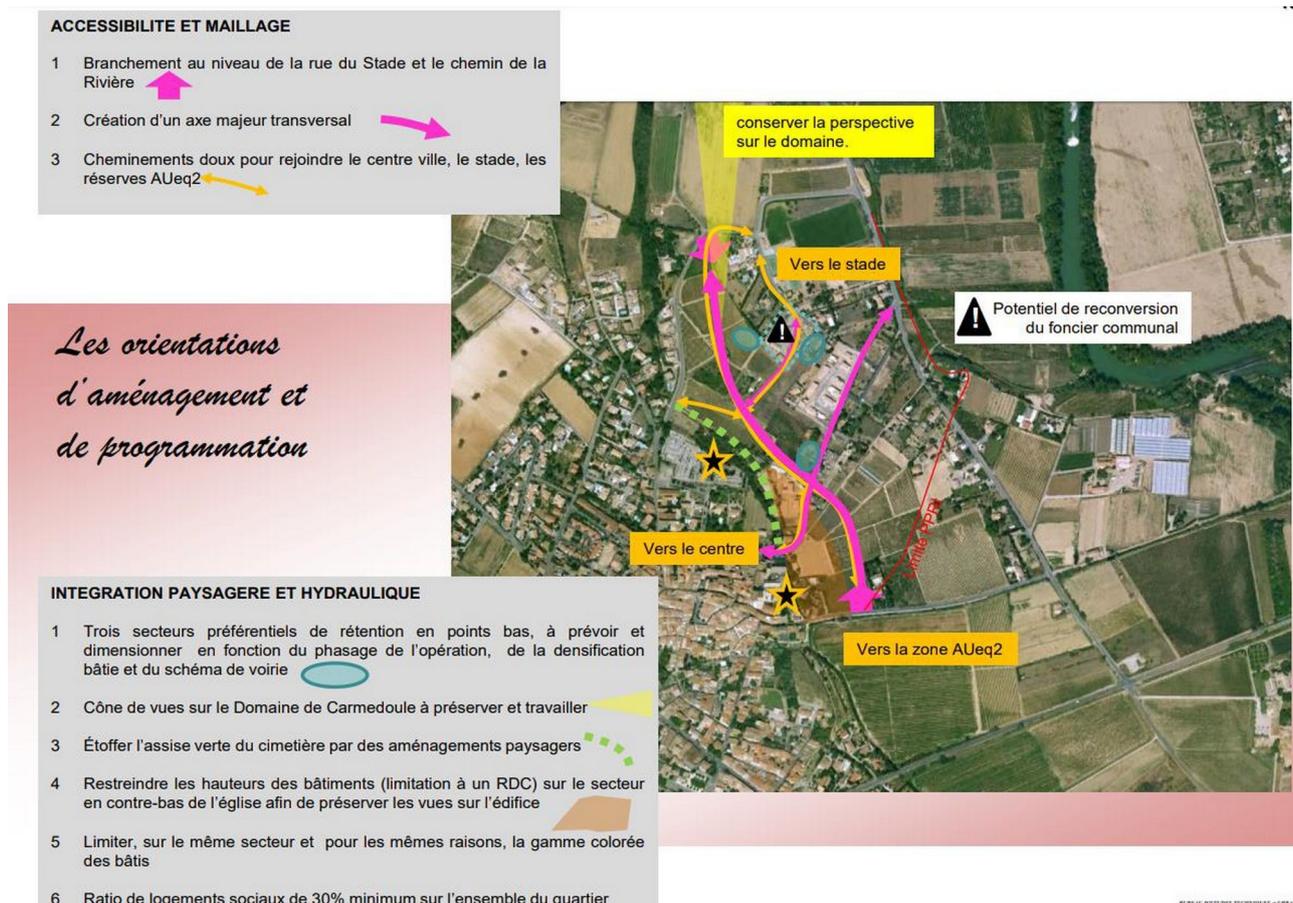


Figure 3 : Extrait de l'OAP « Entrée Nord – secteur la Valette » avant modification. Extrait du RP, p.93

3 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022dko138.pdf>

Le résumé non technique (RNT) apporte une information suffisante sur les enjeux et incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU de Maraussan.

Toutefois, le rapport de présentation ne contient pas de description des perspectives d'évolution de l'état initial, dans l'hypothèse d'un scénario « au fil de l'eau » où la procédure de mise en compatibilité ne serait pas mise en œuvre. Celui-ci permettrait de révéler les tendances négatives et positives d'évolution de l'environnement auquel le projet de mise en compatibilité a vocation à répondre.

Par ailleurs, la justification de la localisation du projet par l'analyse de « solutions de substitution raisonnables » à l'aune d'enjeux environnementaux n'est pas effectuée, alors que le site abrite des espèces protégées (cf paragraphe 3.2). Il est seulement indiqué que deux autres sites, sur deux autres communes de l'ouest biterrois (non identifiées), ont été évalués et ce sur la base de critères sociaux, démographiques et urbains.

Il résulte de ce qui précède que l'évaluation environnementale proposée est à compléter sur un plan formel afin de satisfaire aux exigences de l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme.

La MRAe recommande d'améliorer la qualité de l'évaluation environnementale en justifiant le choix du site sur la commune de Maraussan par la présentation de solutions de substitution raisonnables à l'aune d'enjeux environnementaux, notamment au regard de la présence d'espèces protégées, et de présenter un scénario au « fil de l'eau » .

Enfin, au sein du site de Maraussan, aucune variante locale du projet n'a été proposée. Il aurait été pertinent d'avoir des variantes d'organisation spatiales et techniques des différents bâtiments et des équipements prenant en compte les sensibilités environnementales.

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1 Consommation d'espaces et artificialisation des sols

L'objet de la mise en compatibilité n'a pas pour but de créer une nouvelle zone à urbaniser. Le périmètre de la DUP est de 3,5 ha au sein d'une zone déjà ouverte à l'urbanisation à vocation résidentielle. Le projet de collège présente une certaine compacité vu qu'il présente une emprise au sol d'environ 2,6 ha.

Le site envisagé pour le projet de collège est actuellement occupé par des vignes, et constitue une dent creuse au sein d'un tissu urbain. Des lotissements encerclent presque entièrement ce secteur, limitant l'intérêt agricole du site. De plus, il est précisé que le site du projet n'a pas été inclus dans la « zone agricole à potentiel de reconversion » identifié au SCoT au nord de Maraussan et de l'aire d'étude.

Il est enfin indiqué que le projet viendra connecter d'une part le tissu pavillonnaire au nord-est de la route de la Bergerie et d'autre part le cimetière et le noyau villageois. Il mettra également en lien les équipements sportifs du chemin de la Maraussane.

Au final, le projet de mise en compatibilité, du fait notamment qu'elle a pour objet d'urbaniser une dent creuse sur une superficie plutôt limitée, ne présente pas une incidence forte sur le plan de la consommation de l'espace.

3.2 Habitats naturels, faune et flore

Les inventaires faune/flore montrent que les enjeux du site sont « faibles à modérés ». Cependant, plusieurs espèces protégées ont été identifiées sur le site. Ces milieux de friches et de fourrés arborés peuvent être favorables à plusieurs espèces (oiseaux, reptiles, chiroptères...) même s'ils se situent au sein d'un territoire urbanisé.

De plus, le site est concerné par trois plans nationaux d'actions (PNA) (Lézard ocellé, Odonates et Chiroptères). En outre, deux espèces protégées ont été identifiées comme potentielles sur l'aire d'étude bien que leur présence reste peu probable au regard du contexte.

Il est indiqué que la mise en compatibilité du PLU va induire une artificialisation de friches agricoles et de cultures qui présentent des enjeux écologiques (habitats favorables à l'accueil d'espèces faunistiques d'intérêt telles que des chauves-souris, des oiseaux, des mammifères et des reptiles).

En réponse à ces enjeux, le dossier indique que la mise en compatibilité va permettre de préserver certains éléments d'intérêt écologique, non protégées dans le PLU en vigueur, notamment le talus emmuré et végétalisé à l'ouest (en bordure du chemin du stade) par le maintien des franges végétales au sein de l'OAP. La même

protection s'applique à l'assise verte du cimetière. Selon le dossier, la préservation et le renforcement de ces éléments va contribuer à maintenir des conditions favorables pour la faune et préserver les continuités écologiques locales.

Toutefois, il est précisé que des mesures complémentaires sont à prévoir au stade du projet afin de garantir la préservation et le développement de la biodiversité.

La MRAe constate qu'au vu des enjeux espèces protégées, l'analyse produite est insuffisante. Les incidences de l'urbanisation sur les espèces protégées ne sont ni définies (destruction, gêne, nuisances sonores, lumineuses...) ni caractérisées (incidences directes et indirectes, permanentes et temporaires).

Par ailleurs, la mise en compatibilité et le rapport sur les incidences environnementales doivent mettre en évidence la prise en compte de ces enjeux patrimoniaux (espèces, habitats d'espèces favorables...), et les traduire par un zonage et un règlement appropriés.

Il est rappelé qu'en matière d'espèces protégées l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites (L. 411-1 et 2 du Code de l'environnement).

La MRAe recommande de réaliser une évaluation des impacts sur les espèces protégées et mettre en place une séquence Éviter – Réduire volontariste afin de minimiser les impacts résiduels sur les espèces protégées et ainsi diminuer le besoin de compensation.

3.3 Paysages

L'urbanisation de la zone AU entraîne le remplacement de milieux principalement agricoles avec un caractère rural qualitatif (vignes, friches, cultures) par des milieux de type urbains et globalement artificialisés (espaces verts, aménagements hydrauliques, stationnements, bâtiments, infrastructures).

De plus, par sa position, en frange d'urbanisation et en entrée de ville, le projet d'urbanisation doit optimiser son intégration paysagère et environnementale.

Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur cette thématique sont jugées moyennes. L'urbanisation des terrains agricoles en vue de la construction de zones résidentielles et d'infrastructures scolaires pourrait avoir un impact notable sur les perspectives paysagères.

Notamment la mise en compatibilité prévoit la modification de la règle de hauteur (article 10 du règlement écrit) qui pour l'instant permet une hauteur de 8,5 m au nord et 6,5 m au sud pour préserver les vues sur l'Église. Afin de permettre la création du collège, cette limite de hauteur sera rehaussée à 13 m (R+2) uniquement pour les équipements publics tel qu'un collège.

Cette modification du règlement aura un impact sur le paysage, en particulier sur la préservation de la vue sur le centre ancien, du fait du volume du collège et de sa hauteur.

Pour atténuer cet impact, le règlement modifié prévoit la possibilité de végétalisation des façades des équipements publics.

Par ailleurs, l'OAP du secteur est également modifiée dans une logique d'insertion paysagère :

- le cône de visibilité sur le domaine de Carmedoule est conservé ainsi que l'assise végétale au droit du cimetière ;
- le cône de vue sur le clocher de l'église est maintenu pour la partie sud-est du secteur (correspondant aux habitations) ;
- le cône de vue sur le centre ancien est quant à lui affecté par le collège.

Malgré ces dispositions, le problème de l'intégration visuelle du collège au regard de la préservation des vues sur le centre ancien subsiste.

Ainsi au titre paysager, des compléments sont attendus sur l'intégration visuelle du collège. L'OAP de la zone ne présente ainsi pas les meilleures garanties en termes d'insertion (principes d'implantation, formes urbaines, coloris des constructions...).

La MRAe recommande d'assurer une meilleure prise en compte de l'enjeu paysager notamment une préservation plus forte du cône de vue sur le centre ancien.

3.4 Risques naturels

Le projet est situé en dehors de la zone inondable du plan de prévention du risque inondation (PPRI), approuvé le 14 mai 2002, et en dehors de la zone inondable de l'atlas des zones inondables (AZI). Aucun cours d'eau n'est identifié sur le site.

Il est cependant précisé que le secteur présente de fortes pentes sur sa bordure ouest, en faisant une zone de récolte des ruissellements.

Le risque d'inondation par ruissellement du fait de l'imperméabilisation de nouvelles surfaces est insuffisamment analysé et pris en compte dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU.

La procédure opère même une régression sur cette question puisque l'OAP du secteur de la Valette modifiée ne prévoit plus la localisation des bassins de rétention renvoyant cette problématique au stade du projet.

La MRAe recommande de démontrer que l'urbanisation du secteur de la Valette n'accentue pas le risque d'inondation par ruissellement.

3.5 Mobilité, accessibilité, cadre de vie

Le projet prévoit le développement des modes doux, notamment dans une logique de desserte du collège et de connexion avec son environnement urbain.

L'OAP prescrit la création de nouveaux cheminements doux pour rejoindre le centre-ville, le stade, les zones résidentielles. Le règlement prescrit des stationnements pour les 2 roues et 20 % de places pour les véhicules électriques.

Toutefois, la question de la desserte du secteur par des transports collectifs, aspect important pour ce type d'aménagement, est peu développée et le projet de mise en compatibilité n'apporte aucun élément permettant d'identifier les modalités de desserte du secteur par des transports en commun. Il est simplement indiqué que la desserte du collège sera opérée par la Région, via Hérault Transport.

La question des mobilités est un sujet essentiel pour le type d'activités porté par le projet. Elle dépasse en effet les seuls élèves, et doit être appréhendée également au regard des enseignants, personnels techniques, livraisons etc appelés à se déplacer pour se rendre au collège.

La MRAe recommande de renforcer la promotion des transports collectifs et celle des mobilités douces (voies cyclables et pédestres) sur le secteur de la Valette

Concernant la pollution atmosphérique et sonore, le secteur de la Valette est situé à distance significative des grands axes routiers sources de nuisances.