

Département de l'Hérault

PALAVAS-LES-FLOTS



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 20 juin 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 septembre 2019

Vu pour être annexé à notre délibération du
Le Maire

approuvant la modification n°1 du P.L.U

Christian JEANJEAN

1. Préambule

Le P.L.U. de la commune Palavas-les-Flots a été approuvé le 20 juin 2018.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 3 septembre 2019.

Plusieurs évolutions à caractère mineur apparaissent nécessaires :

- 1) Ajuster les règles du secteur UDd ;
- 2) Créer deux nouveaux emplacements réservés ;
- 3) Clarifier l'application de la règle de hauteur dans l'ensemble du tissu urbanisé ;
- 4) Corriger une erreur matérielle au règlement
- 5) Ajuster le nuancier.

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification peut être mise en œuvre si les changements apportés au PLU n'entrent pas dans le cadre d'une révision.

Ainsi, relèvent d'une révision :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que les évolutions souhaitées n'entrent pas dans les champs énumérés ci-dessus, la procédure de modification peut être engagée.

2. Présentation des modifications

➤ Localisation



➤ Explications

L'assouplissement du règlement couvrant les opérations des marines du Lez, marines du Prévost et Lamparos et la recherche de l'intégration au règlement de certaines prescriptions du PPR lors de la transformation du POS en PLU ont conduit la commune à autoriser des extensions de constructions existantes hors d'échelle par rapport au bâti existant.

Or ces secteurs, entièrement urbanisés, présentent un bâti dense et disposent de modestes espaces verts.

L'objectif général de la transformation du P.O.S. en P.L.U. était de s'appuyer sur les gabarits existants pour fixer les règles de gestion du bâti.

Cet objectif se retrouve très clairement dans l'orientation du PADD « Accompagner un développement urbain maîtrisé ».

Cette maîtrise n'était pas assurée par la possibilité de modifier le caractère homogène du secteur Udd offerte par le règlement du PLU avant modification.

L'objectif est donc de ramener les possibilités d'évolution de ce tissu dans des limites plus restreintes.

Ainsi, les extensions devront être limitées à 30m² par maison – elles étaient déjà limitées à 30m² au POS – et les hauteurs strictement encadrées afin d'éviter les effets d'extension hors gabarit.

Pour cela, la hauteur à l'égout du toiture sera établie afin de s'assurer qu'elle ne puisse dépasser rez-de-chaussée + un étage et la hauteur au faîtage sera également réglementée.

Ces évolutions permettent ainsi d'améliorer la compatibilité des pièces réglementaires du P.L.U. aux orientations du P.A.D.D. .

L'accès à l'île et à la cathédrale de Maguelone s'effectue aujourd'hui, au sortir de l'agglomération de Palavas, par une route qui longe un camping.

Aucun espace n'est prévu pour les déplacements non-motorisés.

Il paraît donc indispensable de créer en parallèle de la route une piste cyclable bi-directionnelle.

Pour cela, la collectivité souhaite acquérir un linéaire de 3 mètres de large au Sud de la voie routière.

C'est pourquoi la présente modification programme un emplacement réservé.

La création de logements sociaux est particulièrement complexe à Palavas-les-Flots. Le foncier vierge y est très rare.

En revanche, certains immeubles existants nécessitant rehabilitation présentent des conditions d'acquisitions plus favorables.

Un bâtiment situé dans un secteur dense de la commune, avenue Saint-Maurice, se prête à ce type d'opération.

La commune souhaite donc classer son unité foncière en emplacement réservé à destination de création de logements sociaux.

Le règlement de l'ensemble des zones fixe la hauteur maximum autorisée en référence à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE).

Il ajoute une possibilité de dépassement de la hauteur maximale pour "prendre en compte la PHE".

Ce principe conduit – en secteur UDd par exemple – à permettre, dans certains cas, des surélévations non souhaitées.

Cette possibilité dérogatoire sera donc supprimée dans l'ensemble des zones où elle figure.

Comme pour le premier point évoqué, cette évolution s'appuie et améliore la compatibilité des pièces réglementaires avec le P.A.D.D.

L'extension des constructions sous forme exclusive de toiture-terrasse dans l'opération "les Marines du Lez" a conduit à des formes nuisant à l'homogénéité du quartier concerné. La possibilité de toiture en pente sera ouverte.

Afin de mieux repérer cette particularité, un sous secteur de la zone UD, UD1, est créé.

Le nuancier intégré au règlement écrit est mal adapté. En effet, à Palavas-les-Flots, ville du sud, ambiance méditerranéenne, ensoleillée et très touristique, la palette de couleur doit être adaptée et proposer de nouvelles couleurs

La liste des couleurs va s'appuyer sur le Nuancier RAL et les façadiers devront se rapprocher le plus possible de la couleur retenue.

Le nuancier de coloration de façade actuel à l'exception de la couleur Gris Ardoise qui est supprimée, doit être conservé uniquement pour le site de l'Arnel

Une phrase non reliée au règlement de la zone est demeurée au règlement écrit de la zone UD7. Elle sera déplacée et reliée au règlement du secteur UDd.

3. Présentation des évolutions réglementaires

➤ Règlement écrit

- Un nouveau nuancier référencé en RAL est substitué. Le nuancier existant, à l'exception de la couleur gris ardoise est maintenu exclusivement pour le site de l'Arnel.

- Articles 10 de toutes les zones à l'exception de la zone UL non concernée

La phrase suivante est supprimée : *"Pour les constructions situées dans les zones inondables définies au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la prise en compte de la cote de Plus Hautes Eaux de référence (PHE), le dépassement de la hauteur autorisée ne pouvant être supérieur à la différence d'altitude entre le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) et le niveau du terrain naturel (TN)."*

- Article 2 de la zone UD – 2^{ème} phrase

Avant modification

En UDd, ne sont admises que :

- les constructions à usage d'habitat et de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement voisin,
- les autres occupations du sol autorisées dans la limite d'une extension de l'emprise au sol de 30m² des constructions existantes. Ce droit à extension n'est autorisé qu'une seule fois au regard des superficies existantes à compter de la date d'approbation du POS (25 février 1997).

Après modification

En UDd, ne sont admises que :

- les constructions à usage d'habitat dans la limite d'une extension de 30m² des constructions existantes, à compter de la date d'approbation du POS (25 février 1997),
- les constructions à usage d'habitat sur les unités foncières non-bâties,
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement voisin,

- les autres occupations du sol autorisées dans la limite d'une extension de l'emprise au sol de 30m² des constructions existantes. Ce droit à extension n'est autorisé qu'une seule fois au regard des superficies existantes à compter de la date d'approbation du POS (25 février 1997).

- Article 10 de la zone UD Hauteur maximale

Avant modification

En secteur UDd : elle est fixée à 6 m à l'égout de la toiture.

Après modification

En secteur UDd : elle est fixée à 5,2 m à l'égout de la toiture et à 6,7m au faîtage.

En aucun cas elle ne devra dépasser rez-de-chaussée + un niveau (R+1).

- Article 11 de la zone UD

La dernière phrase de l'article est remplacée par :

Les extensions sous forme de toiture-terrasse sont autorisées uniquement en UDd1. Dans cette hypothèse, elles devront présenter un décrochement par rapport au toit existant afin de ne pas constituer un linéaire uniforme.

- Article 7 A) de la zone UD

La quatrième phrase de l'article est modifiée et déplacée au-dessus du croquis de référence auquel elle est liée.

Avant modification

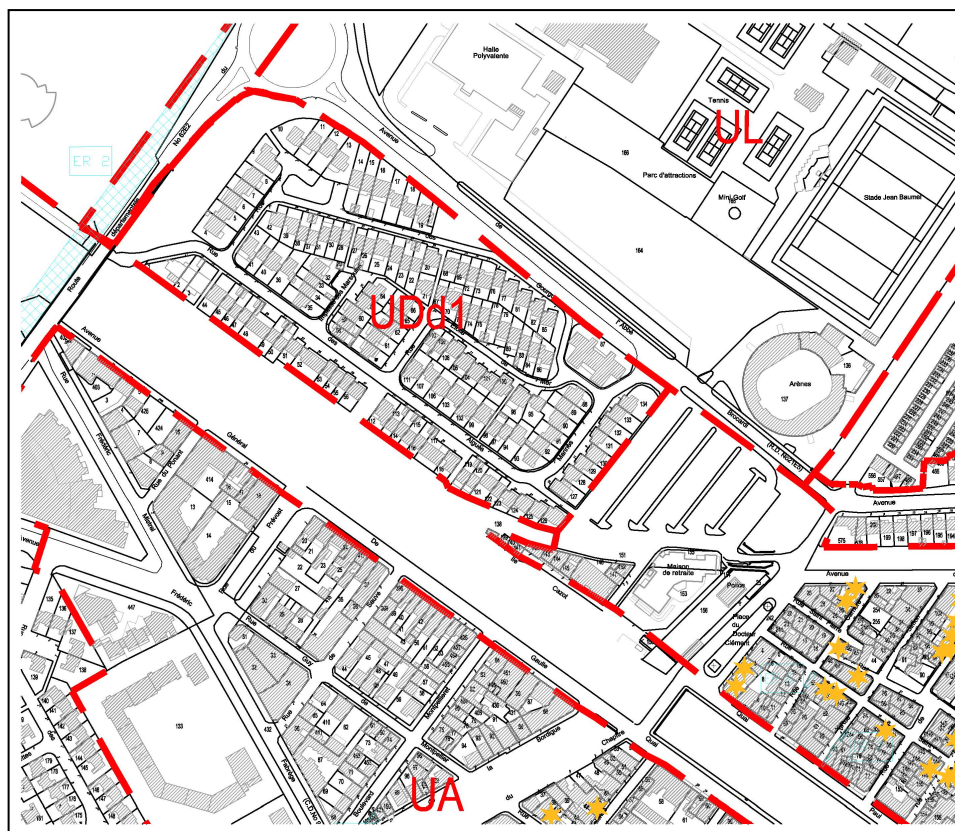
Une longueur supérieure aux 70 % ou aux 12 mètres pourra cependant être autorisée dans le cas d'une construction remplaçant une construction existante.

Après modification

Une longueur supérieure aux 70 % ou aux 15 mètres pourra cependant être autorisée dans le cas d'une construction remplaçant une construction existante.

➤ Règlement graphique (zonage)

Il est créé un secteur UDe1 sur l'opération des marines du Lez classée précédemment UDd.

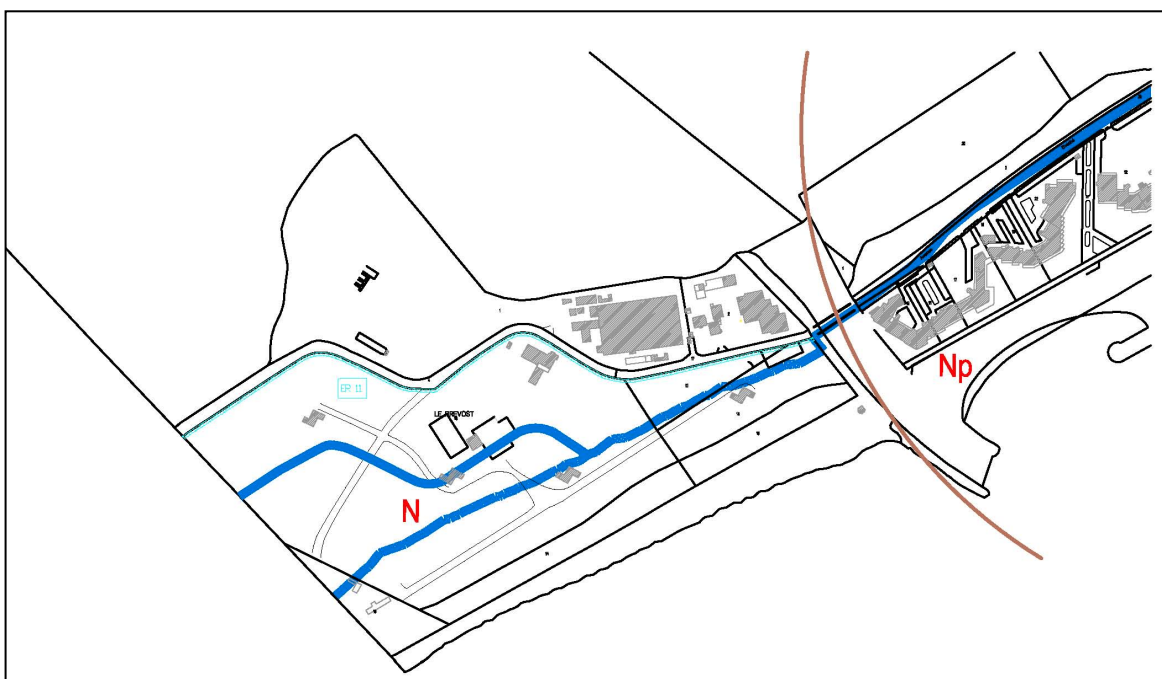


Il est ajouté deux emplacements réservés :

- création de logements sociaux sur un terrain bâti avenue Saint-Maurice, à destination de la commune de Palavas-les-Flots ; ER n°10.



- création d'une piste cyclable entre le grau du Prévost et la limite communale Ouest à destination de la collectivité compétente en matière de pistes cyclables et de déplacements doux, soit la communauté d'agglomération du Pays de l'Or ; ER n°11.



La liste figurant au règlement graphique (zonage) est complétée en conséquence.

Les autres pièces sont sans changement.

4. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

La modification concerne prioritairement les espaces déjà densément urbanisés. Ces évolutions sont donc sans impact sur l'ensemble des prescriptions d'intérêt général en vigueur sur la commune de Palavas-les-Flots.

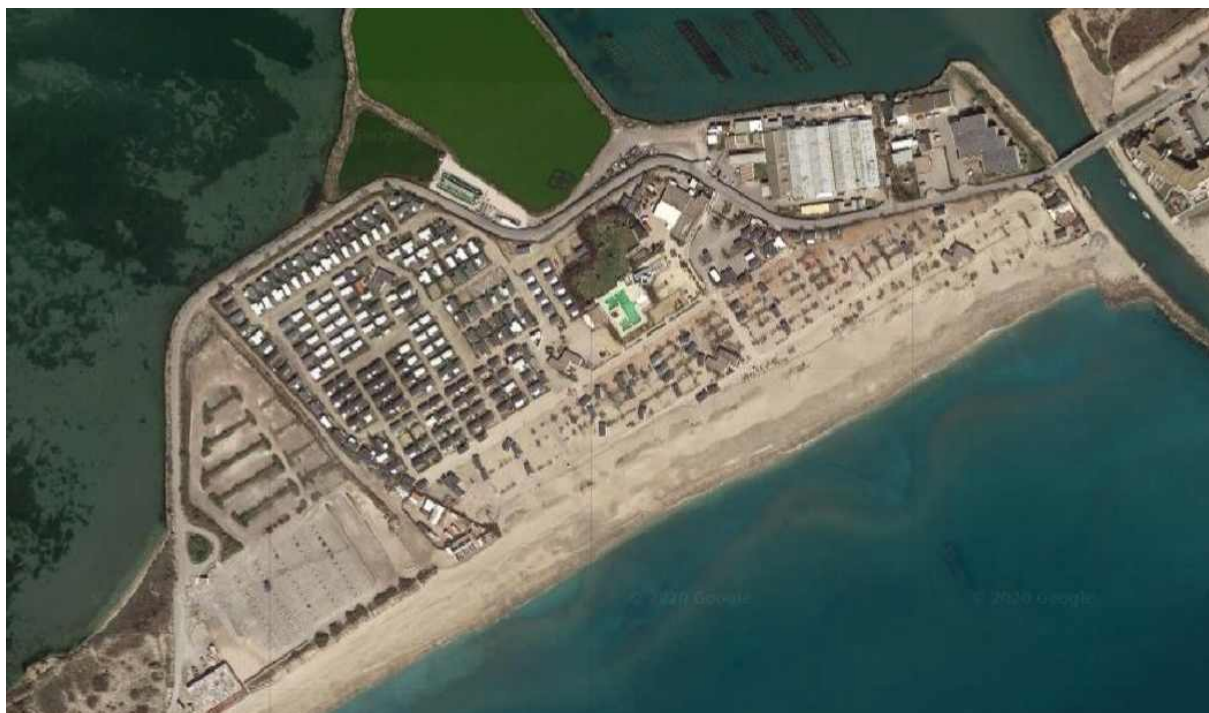
Toutefois, l'emplacement réservé N°11 se situe en zone rouge de précaution du PPRI (Rp).

Celle-ci autorise, entre autres, "les parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale) , ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues" ainsi que "tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection".

5. Effet sur l'environnement

L'essentiel de la modification ne présente pas de consommation foncière nouvelle et vise à améliorer la maîtrise de l'urbanisation. Elle concerne des secteurs entièrement urbanisés sur ses quatre côtés.

Ce faisant, elle n'entraîne aucune nuisance nouvelle sur l'environnement naturel ou bâti.



Toutefois, la création de l'ER n°11 d'environ 1 900m² concerne un espace classé N au PLU.

Ce secteur a été classé N lors de l'élaboration du PLU en raison de leur statut au regard de la loi Littoral car situé au-delà de la coupure d'urbanisation constitué par le grau du Prévost.

Bien que classé N, le secteur concerné est effectivement occupé par un camping et présente un milieu fortement anthropisé comme on peut le voir sur la photo aérienne : mobile-home, stationnement,

On observe d'ailleurs que cet espace n'a pas été intégré aux sites Natura 2000 "Étangs palavasiens" ou "Côte languedocienne"

Ainsi, la création d'une piste cyclable sur cet espace anthropisé n'impactera pas négativement les espaces effectivement naturels situés à proximité.

A contrario, on doit attendre des effets positifs de cette infrastructure avec une diminution de la circulation automobile en direction de Maguelone et, ce faisant, une réduction du besoin de stationnement et de la surface dévolue.