

Département de l'Hérault

---

# PALAVAS-LES-FLOTS



## MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### NOTICE DE PRÉSENTATION

*PLU approuvé le 20 juin 2018*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 septembre 2019*

*Modification n°1 approuvée le 4 novembre 2021*

*Modification n°2 approuvée le 23 novembre 2022*

## **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, d'une modification approuvée le 4 novembre 2021 et d'une modification approuvée le 23 novembre 2022.

Une évolution de la réglementation s'appliquant aux bâtiments repérés au titre de la loi Paysage apparaît nécessaire afin d'autoriser une légère densification.

La commune souhaite également instaurer des linéaires de protection de la diversité commerciale.

Enfin, quelques incohérences réglementaires sont corrigées afin de sécuriser l'instruction des autorisation d'occupation du sol.

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



Une trentaine de constructions figurant au sein de la zone UA localisée sur la photo aérienne sont concernées.

Les linéaires de préservation de la diversité commerciale s'étendent un peu vers l'Est sur la zone UB.

### ➤ Explications

#### ➤ *Permettre l'évolution de certaines constructions protégées*

Le P.L.U. de la commune de Palavas-les-Flots repère 60 constructions qui constituent un témoignage architectural du vieux Palavas.

Pour cela 60 bâtiments ont été repérés au plan de zonage. Ils sont tous situés en zone UA.

Outre le permis de démolir, le règlement impose pour les modifications ou extensions, les protections réglementaires suivantes :

- respect du vocabulaire de la construction existante,
- maintien des rythmes des façades,
- maintien des tailles, dimension et rythme des ouvertures,
- maintien des éléments de modénature, de ferronnerie ou de serrurerie,
- des proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante,

- pas de surélévation.

La démolition de la façade est interdite ainsi que les travaux d'isolation par l'extérieur afin d'éviter toute dénaturation de ces bâtiments.

Chacune des constructions protégées fait l'objet d'une photographie en annexe du rapport de présentation initial.

Elles sont repérée par un sigle au plan de zonage.

Face à un tissu urbain fini et soumis à des contraintes environnementales très fortes (PPR, loi Littoral), la commune recherche des marges de manœuvre au sein du bâti existant.

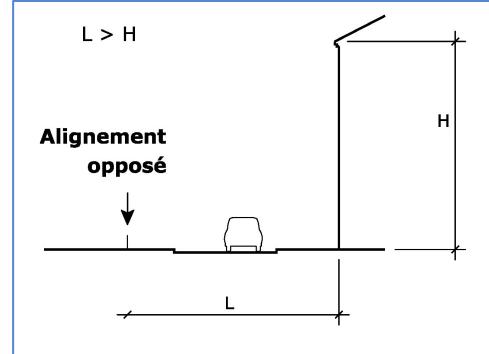
Elle souhaite ainsi permettre une densification modeste des espaces bâties existants.

Il s'avère que certaines des constructions citées plus haut peuvent, sans dommage, recevoir un niveau supplémentaire.

Cette possibilité de surélévation ne concerne que les bâtiments atteignant aujourd'hui R+1.

Son impact sera limité par l'obligation de ne pas modifier la façade existante avant travaux et par la nécessité d'implanter la façade de façon à respecter un recul par rapport à l'alignement opposé tel que la distance de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle pouvant être illustrée ainsi :



Au total, 36 constructions sont susceptibles d'être concernées par l'évolution de la règle.

Ce point est complété par l'obligation de présenter un recul minimum d'un mètre par rapport au nu de la façade en cas de création de terrasse.

#### ➤ *Instaurer des linéaires de préservation de la diversité commerciale*

L'article L.151-16 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée la diversité commerciale.

Afin de répondre à la volonté politique de renforcer le rôle de centralité urbaine, et en vue d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale au centre-ville de Palavas-Les-Flots il est fait application de l'article R.151-37 4 du code de l'urbanisme.

Ainsi afin de limiter certaines activités, voire de résorber la paupérisation des activités commerciales, les élus ont souhaité protéger certains linéaires commerciaux du centre-ville.

Les documents graphiques du règlement identifient les linéaires commerciaux protégés – pour le marché et le centre commercial du port il s'agit d'un périmètre - .

Le règlement écrit comprend un paragraphe réglementant le linéaire commercial et interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée.

Il détermine deux niveaux de protection :

- **Une protection simple** des linéaires artisanaux et commerciaux ; ce qui signifie qu'il n'y aura pas de changement de destination des activités, les rez-de-chaussée seront affectés uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, aux cafés et aux restaurants, aux équipements collectifs et services publics mais interdiront habitation, industrie, agriculture et entrepôt,
- **Une protection renforcée ou stricte** des linéaires artisanaux et commerciaux ; les locaux situés en rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, excluant également les bureaux et services. De plus sur les périmètres de protection renforcée ou stricte, les rez-de-chaussée ne pourront être transformés en local recevant du public.

La protection du linéaire commercial s'établit sur le même périmètre que le périmètre de préemption mis en place par la ville lors de son conseil municipal du 14 octobre 2019.

#### ➤ Clôtures

Certaines zones à vocation résidentielle – UA, UB, UC - ne présentaient pas de réglementation de clôtures.

Afin de prévenir tout risque de création de murs démesurés, il a été décidé de fixer une hauteur maximum de 2,50 mètres en limite séparative.

En zone UD, la réglementation des clôtures existantes a été ajustée avec un réhaussement de 20 cm des hauteurs maximum permises tant en façade qu'en limite séparative.

#### ➤ Autre

Le sigle permettant le repérage des constructions repérées au titre de la loi Paysage prend la couleur bleue au lieu de la couleur or.

La couleur des tuiles exigées en zone N est précisée par l'adjectif "flammé".

Les coffrets électriques devront être implantés à une hauteur supérieure à celle de la PHE afin d'éviter des incidents intempestifs sur le réseau.

La qualité de "pétitionnaire" est substituée à celle de "constructeur" dans la définition du demandeur de dérogation à la règle de stationnement dans toutes les zones.

### **3. Présentation des évolutions réglementaires**

#### ➤ **Règlement écrit**

##### • **Titre 1**

L'article 16 suivant est ajouté :

Les coffrets électriques devront être implantés à une hauteur supérieure à celle de la PHE.

##### • **Article 1 des zones UA et UB**

Le paragraphe suivant est ajouté :

**Linéaire commercial à protection renforcée** Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial à protection renforcée identifié au document graphique **sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :**

- - Le commerce de gros
- - Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle
- - Les autres hébergements touristiques
- - Les cinémas
- - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- - L'habitation
- - Les « autres équipements recevant du public »  
Cette interdiction s'applique aux constructions nouvelles.  
Pour les constructions existantes, cette interdiction s'applique :
  - - Aux extensions
  - - Aux changements de destination et de sous-destination
  - - Aux démolitions-reconstructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- - Aux extensions et changement de sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public »
- - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public »
- - Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

**Linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services sous une protection simple:** pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services identifié au document graphique appartenant aux sous-destinations suivantes :

- - Artisanat
- - Commerces de détail
- - Restauration traditionnelle servie à table
- - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- - Cinéma
- - Hôtel

Sont interdits :

- Le changement de destination
- Le changement de sous-destination vers les sous-destinations commerce de gros et autres hébergements touristiques.

Cette interdiction s'applique également aux démolitions-reconstructions.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- -Aux changements de destination ou sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public »
- - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous- destination « autres équipements recevant du public
- - Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

#### • Article 10 de la zone UA

Le paragraphe suivant est ajouté :

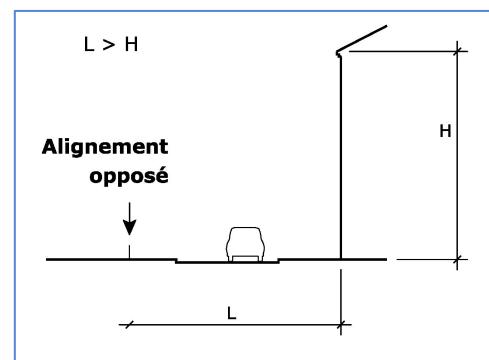
**Constructions repérées au plan par le sigle**



Les extensions des constructions dont la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée + comble devront présenter une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Pour les autres constructions bénéficiant de la même protection, une surélévation d'un niveau de 3 mètres maximum est autorisé.

Toutefois, la façade sur rue de ce niveau supplémentaire devra respecter un recul par rapport à l'alignement opposé tel que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



#### • Article 11 de la zone UA

Le paragraphe suivant est ajouté :

##### 3 – Clôtures

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2,5m.

- Article 11 de la zone UA, Modification ou extension de constructions repérées aux plans par le  sigle

La phrase suivante est ajoutée :

En cas de création de toute forme de terrasse, un recul minimum de un mètre par rapport au nu de la façade est obligatoire.

- Article 11 de la zone UA dernière phrase

#### Avant modification

La démolition de la façade et le surhaussement de ces constructions sont interdits.

#### Après modification

La démolition et le surhaussement de la façade – sous réserve de l'article UA10 - de ces constructions sont interdits.

- Article 11 des zones UB et UC

Le paragraphe suivant est ajouté :

#### *Clôtures*

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2,5m.

- Article 11 de la zone UD – *Clôtures*

#### Avant modification

Les murs de clôture en façade sur rue peuvent être autorisés à concurrence de 1,60 m maximum de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel de la propriété, et à 1,80 m pour les murs de clôture latéraux et en fond de parcelle. Ils pourront être rehaussés jusqu'à une hauteur de 2 mètres maximum par un grillage ou tout autre dispositif ajouré.

Les clôtures ayant les aspects plastiques, canisses coupés.... sont interdites

#### Après modification

Les murs de clôture en façade sur rue peuvent être autorisés à concurrence de 1,80 m maximum de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel de la propriété, et à 2 m pour les murs de clôture latéraux et en fond de parcelle.

Les clôtures ayant les aspects plastiques, canisses coupés.... sont interdites

- Article 11 de la zone N – *Couleurs*

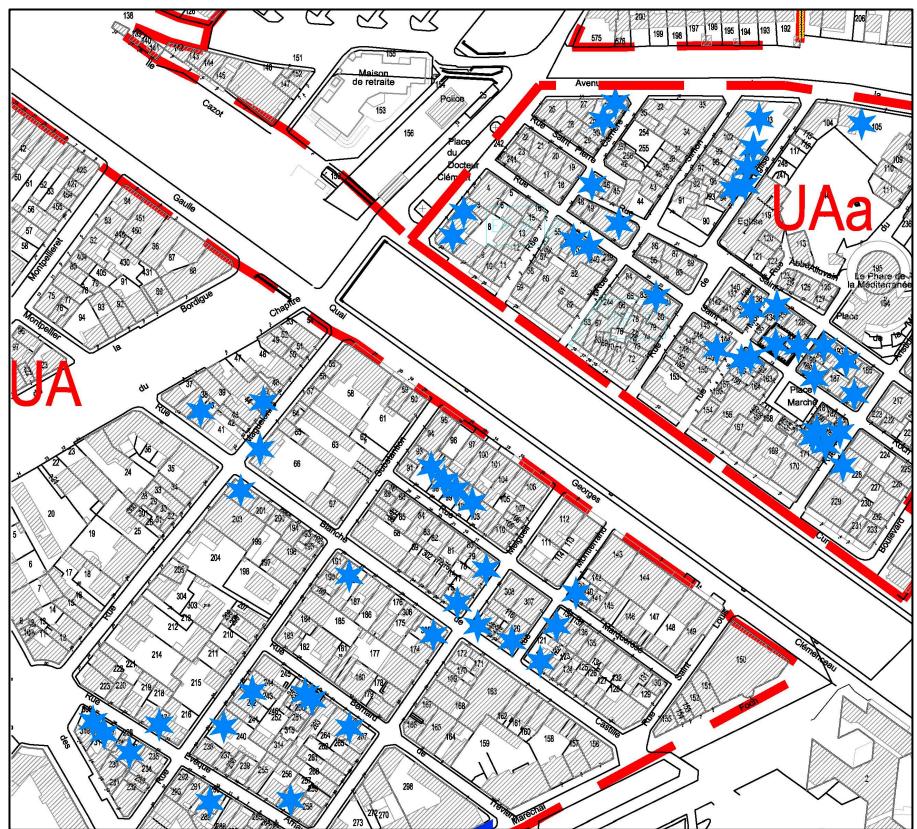
Il est ajouté l'adjectif "flammée" à la dernière phrase.

- Article 12 des zone UA, UB, UC, UD, UE

Le mot "pétitionnaire" est substitué à celui de "constructeur" dans la définition du demandeur de dérogation à la règle de stationnement en cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires

## ➤ Règlement graphique (zonage)

Le sigle permettant le repérage des constructions repérées au titre de la loi Paysage prend la couleur bleue au lieu de la couleur or.



Les linéaires de protection de la diversité commerciale sont repérés par un filet vert (protection simple) et un filet (ou aplat pour le marché et le centre commercial du port) magenta (protection renforcée).



Les autres pièces sont sans changement.

## **4. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général**

La modification concerne des 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.

## **5. Effet sur l'environnement**

La modification ne présente pas de consommation foncière nouvelle et vise à permettre une légère densification. Elle concerne des secteurs entièrement urbanisés.

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

Les informations données par les gestionnaires lors de l'élaboration du PLU permettent de conclure que la modification réglementaire est compatible avec le système et les capacités existantes.