

ARRÊTE DU MAIRE

OBJET : Plan Local d'Urbanisme – Arrêté emportant prescription de la procédure de modification n°3 du PLU

Le Maire de PALAVAS LES FLOTS,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et R.153-8 et suivants ;

Vu le Plan de prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) approuvé le 7 février 2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2018 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 3 septembre 2019 ;

Vu la modification n°1 du PLU approuvée le 8 novembre 2021 ;

Vu la modification n°2 du PLU approuvée le 23 novembre 2022 ;

Considérant que la Commune de PALAVAS LES FLOTS souhaite faire évoluer son PLU, afin d'apporter différentes modifications à son document notamment en ce qui concerne la réglementation s'appliquant aux bâtiments repérés au titre de la loi Paysage afin d'autoriser une légère densification des seuls bâtiments aujourd'hui en R+1.

La commune souhaite également instaurer des linéaires de protection de la diversité commerciale au centre-ville.

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

Considérant que l'évolution de la réglementation s'appliquant aux bâtiments repérés au titre de la loi Paysage, cette possibilité de surélévation ne concernera que les bâtiments atteignant aujourd'hui R+1, soit 36 constructions.

L'impact de cette possibilité de densification 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 évolution sera complétée par l'obligation de présenter un recul minimum d'un mètre par rapport au nu de la façade en cas de création de terrasse.

Considérant ensuite qu'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 sera fait application de l'article R.151-37 4 du code de l'urbanisme.

Ainsi la Commune cherche à protéger certains linéaires commerciaux du centre-ville.

Le règlement modifié déterminera deux niveaux de protection, à savoir une protection simple des linéaires artisanaux et commerciaux et une protection renforcée ou stricte.

Considérant enfin que cette procédure de modification sera l'occasion de procéder à quelques ajustements réglementaires.

Paraphe :

Ainsi, en zone UA, UB et UC, qui ne présentaient pas de réglementation de clôtures, il est projeté de fixer une hauteur maximum de 2,50 mètres en limite séparative afin de prévenir tout risque de création de murs démesurés,

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

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

La couleur des tuiles exigées en zone N sera 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, ou encore, 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.

Considérant que l'ensemble des modifications ainsi proposées relève du champ d'application de la procédure de modification (articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme) tout comme la rectification d'une erreur graphique.

Considérant que l'ensemble des modifications projetées n'est pas de nature à :

- Porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables et n'en change pas les orientations définies,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels,
- Comporter de graves risques de nuisances,
- Tendre à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

ARRETE :

Article 1 : En application des dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et R.153-8 et suivants, une procédure de modification n°3 du PLU est engagée.

Article 2 : Le dossier est notifié à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (M.R.A.e) pour saisine, afin qu'elle examine au cas par cas si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet de l'Hérault ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification de PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des P.P.A. et l'éventuel avis de l'autorité environnementale.

Paraphe :

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A. et autorités consultées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité visées à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme.

Article 7 : Ampliation de la présente sera adressée à Messieurs le Directeur Général des Services de la Commune, le Commandant de la Brigade Territoriale de Gendarmerie, le responsable de la Police Municipale qui sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté. Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault. Le présent arrêté sera également affiché en Mairie, publié au recueil des actes administratifs de la Commune et publié sur le site internet de la Commune.

Article 8 : Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois, d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Palavas-les-Flots, à compter de la date de publication au recueil des actes administratifs de la Commune. A terme de ce délai, le silence de l'Administration vaut rejet explicite. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier. Le délai du recours contentieux ne court qu'à compter de rejet explicite ou implicite du recours gracieux.

Fait et publié à PALAVAS LES FLOTS,
Le 16 août 2023
Le Maire, Christian JEANJEAN

Paraphe :

