

Département de l'HERAULT
Commune de PALAVAS LES FLOTS



Enquête publique relative au projet
de modification n°3 du plan local d'urbanisme (P.L.U)
de la commune de PALAVAS LES FLOTS
du 11 Décembre 2023 au 12 Janvier 2024

RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Guy BRUNEL

SOMMAIRE

1^{ère} partie Rapport

1 Généralités

1.1	Préambule	5
1.2	Contexte	
1.3	Objet de l'enquête	6
1.4	Maîtrise d'ouvrage	
1.5	Cadre juridique	7
1.6	Consultation des personnes publiques	
1.7	Nature et caractéristique du projet de modification du P.L.U	8
1.7.1	Le projet de modification du P.L.U	
1.8	Composition du dossier soumis à l'enquête publique	11

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	12
2.2	Modalités de l'enquête	
2.3	Information du public	14
2.3.1	Les affichages légaux	
2.3.2	Les parutions dans les journaux	
2.3.3	Les autres moyens de publicité	
2.4	Les rencontres avec la commune et visite des lieux	15
2.5	Déroulement des permanences	16
2.6	Clôture de l'enquête	
2.7	Réunion de restitution du procès verbal de synthèse	
2.8	Remise du rapport et ses conclusions motivées	17

3 Analyse des observations du public

3.1 Avis des personnes publiques et consultées	18
3.2 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	19
3.3 Participation du public	20
3.4 Observations du commissaire enquêteur	

2 ème partie Conclusions motivées et avis

I OBJET DE L'ENQUETE

Nature et caractéristique du projet de modification	23
---	----

II AVIS SUR LA MODIFICATION DU P.L.U

a) Publicité et information du public	24
b) observations du public et des P.P.A	
c) Conclusions du commissaire enquêteur	25

3^{ème} partie ANNEXES

Liste des annexes

Annexe 1 : Ordonnance N° E23000119/34 du 10 Octobre 2023 de la Magistrate déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire enquêteur ;

Annexe 2 : Arrêté n° 136/2023 U du 20 Novembre 2023, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Annexe 3 : Avis d'enquête publique ;

Annexe 4 : Certificat de publication et d'affichage établi par un agent assermenté de la mairie de Palavas les Flots en date du 24 Novembre 2023, relatif à l'affichage de l'avis d'enquête publique portant sur la modification n° 3 du P.L.U ;

Annexe 5 : Certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire en date du 19 janvier 2024 ;

Annexe 6 : Copie des parutions dans les journaux MIDI LIBRE et LA MARSEILLAISE ;

Annexe 7 : Procès verbal de synthèse

Annexe 8 : Avis de la D.D.T.M

1^{ère} partie RAPPORT

1 GENERALITES

1.1 Préambule

La commune de Palavas les Flots a souhaité faire évoluer sensiblement son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) :

- Sur deux points essentiels :
 - Evolution de la réglementation s'appliquant aux bâtiments repérés au titre de la loi paysage ;
 - Instaurer des linéaires de protection de la diversité commerciale ;
- Sur un point plus accessoire :
 - Corriger quelques incohérences réglementaires afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

Dès lors que ces changements n'imposent pas une révision du P.L.U, en application de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme (C.U), le projet de modification du P.L.U a été engagé conformément à l'article L 153-36 du C.U.

1.2 Le contexte

Palavas les Flots, commune de la région Occitanie et du Département de l'Hérault est à la fois une station balnéaire du Sud Est de la France et une commune résidentielle, située à environ 10 kms au sud de Montpellier.

Palavas les Flots qui s'étend sur une superficie de 2,38 km², comptait au recensement de 2020, 5 748 habitants.

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T) du Pays de l'Or.

Son territoire émergé, à une altitude moyenne de 2 m, est composé de cordons dunaires séparant deux étangs, (l'Arnel à l'ouest et le Méjean à l'est) et la mer

méditerranée. En raison de cette particularité la commune de Palavas les Flots subit l'influence des crues du Lez, la remontée des étangs et les tempêtes maritimes. Elle est de ce fait, classée dans sa totalité en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) basse vallée du lez. Sur le plan du commerce local un recensement de 2019, dénombre 17 types de commerces sur la commune.

1.3 Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Palavas les Flots.

La commune de Palavas les Flots est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 20 Juin 2018. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 03 Septembre 2019, d'une modification n°1 approuvée le 04 Novembre 2021 et d'une modification n° 2 approuvée le 23 Novembre 2022.

Par arrêté n° 136/2023 U du 20 Novembre 2023, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Palavas les Flots avec pour objet :

- De permettre une légère densification des espaces bâtis existants en offrant la possibilité de surélever les bâtiments actuellement en R+1 repérés au titre de la loi paysage, soit environ une trentaine de bâtiments sur les 60 protégés ;
- D'Instaurer en centre ville des linéaires de préservation de la diversité commerciale en déterminant deux niveaux de protection, une protection simple et une protection renforcée ou stricte ;
- Corriger quelques incohérences réglementaires.

1.4 Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage, portant sur la modification n°3 du P.L.U, est assurée par la commune de Palavas les Flots

1.5 Cadre juridique

La procédure de modification est prévue aux articles L 153-36 et suivants et L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme et R 153-8 à R 153-10.

Le projet de modification du P.L.U est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement en application des articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27.

1.6 Consultation des personnes publiques

En application de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le Maire de la commune de Palavas les Flots a notifié, pour avis, par lettre recommandée avec accusé de réception du 29 Septembre 2023, aux personnes publiques associées (P.P.A) désignées ci-dessous, le projet de modification n°3 du P.L.U

- Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Monsieur le Directeur de la D.D.T.M 34
- D.D.T.M 34 Secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Hérault
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or chargé du SCOT des transports urbains et compétent en matière de PLH
- Monsieur le Directeur de la D.R.E.A.L
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- Monsieur le Président de la C.C.I de Montpellier
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault
- Monsieur le Président du Comité Régional Conchylicole de Méditerranée
- Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine D.R.A.C

Sur les 13 personnes publiques consultées, deux ont émis un avis avant l'ouverture de l'enquête publique, la région Occitanie a pour sa part accusé réception du courrier du 29 septembre 2023 en précisant que le dossier a été confié à la Direction

de l'Aménagement et de l'Immobilier. Cependant, aucune réponse n'a été transmise par cette direction à la commune.

Les avis des personnes publiques associées communiqués pendant l'enquête publique ont été ajoutés au dossier mis à la disposition du public au fur et à mesure de leur réception ainsi que sur le site dématérialisé.

Leurs réponses et avis sont résumés dans le paragraphe 3.1.

1.7 Nature et caractéristique du projet de modification du P.L.U

1.7.1 Le projet de modification n°3 du P.L.U

Le projet de modification n°3 du P.L.U consiste à :

- Modifier la réglementation s'appliquant aux bâtiments remarquables protégés, repérés sur le plan de zonage N°4 échelle 1/5000^e, par une étoile bleue, afin d'autoriser une légère densification des seuls bâtiments qui sont aujourd'hui en R+1, soit 36 constructions sur les 60 constructions repérées au titre de la loi paysage. (Cercle rouge sur le plan ci-dessous)



- Instaurer des linéaires de protection de la diversité commerciale au centre ville. (Cercle vert sur le plan ci-dessus). Le règlement ainsi modifié

déterminera deux niveaux de protection à savoir :

- Une protection simple des linéaires artisanaux et commerciaux, représentée, sur le plan de zonage N° 4 échelle 1/5000^e (filet vert)
- Une protection renforcée ou stricte représentée sur le plan de zonage N°4 échelle 1/5000^e (filet magenta).

Extrait du plan de zonage n°4



Ce qui se traduit pour :

- Le linéaire commercial de protection renforcée par :

Pour les locaux situés en RDC des constructions édifiées le long du linéaire désigné ci-dessus, 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 et tertiaires, l'habitation, les autres équipements recevant du public.

Cette interdiction s'applique aux constructions nouvelles et pour les constructions existantes aux extensions, aux changements de destinations et de sous-destinations, aux démolitions-reconstructions.

Toutefois, elle ne s'applique pas aux extensions et changement de sous-destinations pour les 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.

- Le 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 protection simple appartenant aux sous-destinations suivantes : artisanat, commerces de détail, restauration traditionnelle servie à table, les activités de services ou 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 mais ne s'applique pas aux changements de destination ou sous-destination pour les équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public »

Elle ne s'applique pas aux deux autres exceptions qui sont prévues dans le cadre du linéaire renforcé.

- Corriger certaines incohérences règlementaires afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'occupation du sol, notamment :
 - a) En zone UA le sigle permettant le repérage des constructions repérées au titre de la loi paysage prendra la couleur bleue au lieu de la couleur or ;
 - b) En zones UA, UB, UC fixer une hauteur maximum de 2,50 mètres pour les clôtures en limite séparative ;
 - c) En zone UD ajuster la réglementation des clôtures existantes avec un rehaussement de 20 cm des hauteurs maximum permises tant en façade qu'en limite séparative ;
 - d) En zone N préciser que la couleur des tuiles exigées est précisé par l'adjectif « flammé »

e) Dans toutes les zones :

- Prévoir que les coffrets électriques devront être implantés à une hauteur supérieure à celle de la PHE ;
- La qualité de pétitionnaire est substituée à celle de constructeur dans la définition du demandeur de dérogation à la règle de stationnement.

1.8 Composition du dossier mis à l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, les documents suivants, relatifs à la modification n°3 du P.L.U ont été mis à la disposition du public :

- Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- Le dossier de modification n° 3 du P.L.U comprenant :
 Une notice de présentation relative à la modification n°3
 3 Règlement
 4 Plan de zonage général (1/5000e)

* Les pièces administratives :

- L'arrêté N° 305/2023 en date du 16 Août 2023 emportant prescription de la procédure la modification n°3 du P.L.U ;
- L'arrêté n° 136/2023 U de Monsieur le Maire en date du 20 Novembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Les justificatifs des publications dans les journaux locaux (Midi Libre et la Marseillaise) au fur et à mesure de leurs publications ;
- l'avis d'enquête publique ;
- Le certificat de publication et d'affichage établi par un agent assermenté le 24 Novembre 2023
- Figuraient également dans le dossier les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A) soit au total trois qui ont été transmises au début de l'enquête :
 - La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie Département de l'Hérault le 31 Octobre 2023
 - La Direction Régionale des Affaires Culturelles du 06 Octobre 2023

Pendant la durée de l'enquête, le public a également accédé à l'ensemble des pièces précitées sur le site démocratie active relatif au registre dématérialisé, depuis un poste informatique dédié, situé dans les locaux de la mairie.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000119/34 du 10 Octobre 2023 Madame la Magistrat -déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Guy BRUNEL en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°3 du P.L.U de la commune de Palavas les Flots (annexe 1).

2.2 Modalités de l'enquête

Par arrêté n° 136/2023 U du 20 Novembre 2023 Monsieur le Maire de Palavas les Flots a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du P.L.U et en a fixé les modalités de réalisation conformément à l'article L 123-3 et suivants du code de l'urbanisme (annexe 2).

- Que sa durée est fixée à 33 jours consécutifs du 11 Décembre 2023 au 12 Janvier 2024 inclus.
- Que les pièces du dossier soumis à l'enquête sont consultables au format papier, sur un poste informatique en mairie, sur le portail <https://www.democratie-active.fr/modification3-plu-palavaslesflots>.
- Que les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera tenu à la disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels de la mairie :
Du lundi au vendredi de 8H30 à 12H et de 13H30 à 17H, jours fériés exclus
- Que le public peut déposer ses observations ou transmettre ses propositions sur les supports suivants :
 - Le registre papier d'enquête mis à la disposition du public en mairie

- les adresser par voie postale au commissaire enquêteur à la mairie de Palavas les Flots
 - Par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification3-plu-palavaslesflots>.
- Que le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie :
 Le lundi 11 Décembre 2023 de 9H à 12H
 Le vendredi 22 Décembre 2023 de 9h à 12H
 Le jeudi 04 Janvier 2024 de 13H 30 à 16H 30
 Le vendredi 12 Janvier 2024 de 13H 30 à 16H30
 - Que le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur à l'expiration du délai d'enquête, lequel disposera après la clôture de l'enquête d'un délai :
 - De huit jours pour rencontrer le maître d'ouvrage pour lui communiquer sur place les observations écrites et orales qui seront consignées dans un procès-verbal de synthèse.
 - D'un mois pour transmettre au maire de la commune le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées
 - Que l'avis d'enquête (annexe 3) contenant les renseignements essentiels sur le déroulement de l'enquête sera publié par voie d'affichage en mairie et en tous lieux habituels au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ainsi que par tout autre procédé en usage dans la commune, notamment sur le site internet de la mairie.
 - Que ledit avis sera publié au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les annonces légales de deux journaux locaux diffusés dans le département.
 - Que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils auront été transmis en mairie.

2.3 Information du public

2.3.1 Les affichages légaux

Les affichages légaux ont été effectués par les soins de la commune quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, soit du 24 Novembre 2023 au 12 Janvier 2024 inclus.

A cet effet, un certificat de publication et d'affichage (annexe 4) a été établi par un agent assermenté de la mairie de Palavas les Flots en date du 24 Novembre 2023 certifiant que l'avis d'enquête publique a été affiché le 24 Novembre 2023. A chacune des permanences, j'ai pu constater la présence des affichages, en Mairie et autres bâtiments publics communaux ainsi que sur les panneaux lumineux. Un certificat d'affichage m'a été remis en fin d'enquête (annexe 5).

2.3.2 Les parutions dans les journaux

Les parutions ont eu lieu dans les journaux suivants :

- Le Midi Libre le 24 Novembre 2023
- La Marseillaise le 24 Novembre 2023

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique fixée le 11 Décembre 2023.

Elles ont été renouvelées dans les mêmes journaux :

- Le Midi Libre le 14 Décembre 2023
- La Marseillaise le 15 Décembre 2023

Soit dans les 8 premiers jours de l'enquête publique

Une copie de ces parutions (annexe 6)

2.3.3 Les autres moyens de publicité

Outre les affichages et parutions légales exposées ci-dessus, la commune a assuré une publicité de cette enquête par d'autres moyens :

- Sur le site internet de la commune [www.palavaslesflots](http://www.palavaslesflots.fr), rubrique « Urbanisme-PLU-modification n°3 »
- Sur le site dématérialisé <https://www.democratie-active.fr/modification3-plu-palavaslesflots>.

2.4 Rencontre avec la commune et visite des lieux

Suite à mon entretien téléphonique du 20 Octobre 2023, avec Madame Monique LION, au secrétariat de la direction des services techniques, j'ai reçu le jour même par courriel le dossier de projet de modification n°3 du P.L.U de la ville de Palavas les Flots ainsi que les dates des différentes disponibilités de Monsieur Patrick MATHEN, Directeur Général des Services Techniques, pour prévoir une réunion de préparation. Comme convenu le 20 Octobre 2023, le 09 Novembre 2023 à 10H, au lieu de 9H30 comme prévu, en raison d'un embouteillage sur la 709, une réunion s'est tenue en mairie en présence de Monsieur Patrick MATHEN, Directeur Général des Services Techniques, de Madame Monique LION, au secrétariat de la direction des services techniques, et de Monsieur Jérôme THEROND, Directeur Urbanisme Environnement.

Au cours de cette réunion préparatoire à l'enquête publique, Monsieur Patrick MATHEN m'a présenté les différents points faisant l'objet de la modification n°3 du P.L.U. A cette occasion, j'ai pu poser diverses questions, notamment sur la surélévation des bâtiments protégés et les linéaires commerciaux. Par la suite, l'organisation de l'enquête publique a été discutée. Les dates de l'enquête et des permanences ont été actées ainsi que la mise en place du registre dématérialisé.

Lors de cette réunion, j'ai demandé que me soit fourni un plan de zonage à l'échelle 1/5000^{ème} afin de mieux appréhender les différents secteurs de protection des linéaires commerciaux.

Après cette réunion, Je me suis rendu avec Messieurs Patrick MATHEN et Jérôme THEROND, rue de l'Eglise, voir un exemple de maison remarquable protégée. Par la suite, avant ou après les permanences, j'ai visité les secteurs faisant l'objet de la modification afin d'en appréhender les enjeux..

2.5 Déroulement des permanences du commissaire enquêteur

Le 11 Décembre 2023, avant la première permanence, j'ai complété, côté et paraphé le registre et paraphé les pièces du dossier.

Les permanences ont été tenues aux jours fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans d'excellentes conditions.

Peu de personnes se sont présentées lors de ces permanences 4 personnes sont venues se renseigner sur des sujets ne concernant pas la modification et n'ont pas déposées d'observations.

- Lundi 11 Décembre 2023, de 9h à 12h : 2 personnes

Ces personnes sont venues se renseigner sur le réaménagement d'un parking public

- Vendredi 22 Décembre 2023 de 9h à 12h : 2 personnes

Ces personnes ont demandées si les dispositions du règlement de la zone UA avaient été modifiées afin de pouvoir sembler t il envisager un projet immobilier dans un secteur non concerné par la modification n° 3 du P.L.U

- Jeudi 4 Janvier 2024 de 13h30 à 16h30 : Aucune personne
- Vendredi 12 Janvier 2024 de 13h30 à 16h30 : Aucune personne

2.6 Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée comme prévue le 12 Janvier 2024 à 16h30.

Conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, j'ai clos et signé le registre déposé en mairie de Palavas les Flots à l'issue de la dernière permanence.

2.7 Réunion de restitution du procès verbal des observations

Le 19 Janvier 2024, j'ai remis à Monsieur Christian JEANJEAN, Maire, le procès verbal de synthèse des observations (annexe 7) que j'ai commenté et à la suite duquel un mémoire en réponse est attendu dans un délai de 15 Jours.

Le mémoire en réponse de la commune m'a été communiqué par courriel le 25 Janvier 2024.

2.8 Remise du rapport et ses conclusions motivées

Le rapport original avec ses conclusions motivées datées du 05 Février 2024, accompagné d'un dossier regroupant les annexes ont été remis le 09 Février 2024.

J'ai remis ce même rapport et ses annexes sur support informatique.

Une copie de ce rapport avec ses conclusions est remise au Tribunal Administratif de Montpellier.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour information : Je n'ai pas pu prendre en considération l'avis de la D.D.T.M, (annexe 8) qui a été reçu par la Mairie de Palavas les Flots le 15 Décembre 2023, dans la mesure où il a été porté à ma connaissance, à l'occasion d'un débriefing avec le Directeur Général des Services Techniques, le 12 Janvier 2024, à 16h50, soit, après la dernière permanence. Cet avis n'a donc pu être déposé dans le dossier papier soumis à l'enquête publique ou sur le registre dématérialisé. Cependant, Je ne pense pas que ce fait a eu une influence sur le déroulement de l'enquête publique dans la mesure où :

- Le projet de modification n°3 du P.L.U se limite plus particulièrement aux bâtiments repérés au titre de la loi paysage et à la diversité commerciale ;
- L'affichage mis en place par la commune a permis d'informer largement le public qui avait ainsi la possibilité de déposer sur le registre papier ou dématérialisé des observations ;
- Enfin, dans son avis la D.D.T.M ne s'oppose pas à la poursuite de la procédure de modification du P.L.U mais engage la commune à prendre en compte les observations reproduites ci-dessous :

- Sur la réglementation s'appliquant aux bâtiments repérés au titre de la loi paysage.

« Les pièces constituant le projet de modification ne mentionnent pas l'article L 151-19 du code de l'urbanisme en lien avec la protection mise en place. Nous

vous préconisons d'ajouter cette référence sur les règlements écrits et graphiques ».

- Sur la modification du règlement écrit, article 1 des zones UA et UB.

« Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme ont été modifiés par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023. Pour se conformer aux dispositions de ces articles, il convient de modifier la rédaction de l'article 1 des zones UA et UB du règlement écrit, en distinguant les destinations et les sous-destinations des constructions ».

En conclusion, je recommande que ces deux éléments soient pris en compte par la commune bien qu'ils constituent plutôt des compléments d'informations pour clarifier le document de modification que de pures observations entraînant une rectification du document.

3.1 Avis des personnes publiques et consultées

En application de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le Maire de la commune de Palavas les Flots a soumis pour avis, par courrier recommandée avec accusé de réception en date du 29 Septembre 2023 ; aux personnes publiques associées, le projet de modification n°3 du P.L.U

La liste figure au 1.6 du présent rapport. Sur les 13 personnes publiques consultées, 2 ont émis un avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

- Le Département de l'Hérault en date du 31 Octobre 2023, émet un avis favorable au projet de modification N°3 du PLU de la commune de Palavas les Flots d'autant plus qu'il apprécie l'ajout dans le règlement concernant l'installation des coffrets électriques au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) en réponse aux aléas par débordement de cours d'eau et submersion marine.
Les autres points modifiés n'appellent pas de remarque particulière de notre part.
- La région Occitanie a pour sa part accusé réception du courrier du 29 Septembre 2023 en précisant que la demande a été confiée à la Direction de

l'Aménagement et de l'Immobilier. Cependant, aucune réponse n'a été transmise par cette direction à la commune.

REGLEMENT

Observations de la Direction Régionale des Affaires Culturelles) en date du 06/10/2023

Elle n'émet aucune observation particulière concernant cette modification. Toutefois, elle réitère les demandes régulièrement formulées (dernier courrier en date 21 Août 2023 de la D.D.T.M) de la nécessaire mise en œuvre d'une étude paysagère sur les cabanes du chemin de l'Arnel. En effet, le règlement applicable à ce secteur n'est pas en adéquation avec les enjeux d'intégration paysagère du site classé. Une modification du P.L.U s'avère essentielle pour une réelle prise en compte des qualités et particularités de ce secteur.

Réponse du M.O : La collectivité a bien pris en considération cette demande. Elle. prendra contact avec la D.R.A.C dans les meilleurs délais afin de définir les contours du travail à mener et les outils adéquats. Dans l'immédiat, ce point n'a Pas de lien avec la présente procédure.

Appréciation du C.E : Je prends acte de l'engagement de la commune d'étudier, à l'avenir, avec les services de la D.R.A.C cette demande, afin de pouvoir, à l'occasion d'une prochaine révision ou modification du P.L.U, rectifier le règlement applicable au secteur des cabanes du chemin de l'Arnel.

3.2 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Par avis conforme n°2023ACO130 en date du 17 Août 2023, la mission Régionale d'Autorité Environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable après examen au cas par cas, a dispensé la commune de Palavas les Flots de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3 de son PLU, considérant après :

- Consultation de l'Agence Régionale de Santé en date du 28/07/2023 ;
- Consultation de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault en date du 28/07/2023 ;

Qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 Juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Le projet de modification N°3 du PLU de Palavas les Flots objet de la demande N° 2023-012131, ne nécessite pas d'évaluation environnementale

3.3 Participation du public

L'absence totale d'observations du public, tant sur le registre papier que le registre dématérialisé, ajoutée au nombre assez faible d'avis émis par les P.P.A, ce qui peut être interpréter comme favorable au projet de modification ou sans observations, est liée semble t-il au projet de modification qui a une portée limitée :

- Les bâtiments repérés au titre de la loi paysage
- Instaurer des linéaires de protection de la diversité commerciale

Et accessoirement corriger quelques incohérences règlementaires.

Cependant, cela ne signifie pas pour autant que le public s'est désintéressé de cette modification car, si l'on se réfère au site en ligne démocratie active on constate que durant l'enquête publique le dossier a été téléchargé 189 fois.

3.4 Observations du commissaire enquêteur

NOTICE

En page 4 de la notice de présentation il est indiqué : « 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 », or le règlement n'indique cette modification que dans les zones UA et UE. Mettre en concordance la notice avec le règlement.

Réponse du M.O : Cette notion apparait uniquement dans les zones citées (UA à UE).

Appréciation du C.E : Je prends acte de cette réponse. Il faudra de ce fait mettre en concordance la notice avec le règlement.

PLAN DE ZONAGE

Il serait souhaitable qu'à certains endroits, notamment quai Paul Cunq et quai Georges Clémenceau, la délimitation du linéaire de protection de la diversité commerciale renforcée soit précisée car elle se confond avec la délimitation des zones du P.L.U.

Réponse du M.O : La lisibilité sera améliorée en évitant les chevauchements chaque fois que cela est possible.

Appréciation du C.E : Je prends note de cette décision.

REGLEMENT

a) A l'article 16 – Implantation des coffrets électriques, des dispositions générales du règlement il est indiqué : les coffrets électriques devront être implantés à une hauteur supérieure à celle de la PHE. Cette disposition doit elle s'appliquer dans le cadre d'une nouvelle construction ou à l'occasion de toutes demandes d'autorisations d'urbanisme. Il y a peut être lieu d'apporter la précision.

Réponse du M.O : Lorsque l'installation d'un nouveau coffret est requise. Pour toute nouvelle autorisation postérieure à l'approbation de la présente modification.

Appréciation du C.E : Je prends acte de cette réponse. Il serait toutefois souhaitable de Le préciser dans le règlement.

b) Afin de clarifier la rédaction des articles UA1 et UB1, il y a lieu de différencier les destinations des sous-destinations des constructions telles qu'elles sont définies aux Articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme.

Réponse du M.O : Le règlement PLU a été établi sur la base du code de l'urbanisme applicable avant l'entrée en vigueur du 10 mai 2016. Les termes « destinations et sous-destinations » seront selon le cas, remplacés par « occupations du sol » comme dans l'intitulé de l'article ou bien supprimés.

Appréciation du C.E : Je prends acte de cette réponse qui pour ma part ne répond pas à la question qui sollicite simplement de différencier les destinations des sous-destinations

dans les articles qui énumèrent les destinations et sous-destinations qui sont interdites.

c) Article UA 11- 3 Clôtures il semble que le paragraphe « modification ou extension de constructions repérées au plan par le sigle (étoile) » ne soit pas dans la bonne rubrique.

Réponse du M.O : Il s'agit d'un paragraphe à part. Sa lisibilité sera améliorée

Appréciation du C.E : je prends note de cette réponse.

DIVERS

a) L'évolution de la réglementation s'appliquant à certains bâtiments repérés au titre de la loi paysage, offrant la possibilité de surélever les bâtiments actuellement en R+1, pourrait elle entraîner la création d'un nouveau logement ?

Réponse du M.O : Oui, sous réserve de la réglementation du PPRI en zone rouge.

Appréciation du C.E : Je prends acte de cette réponse.

b) Les dispositions applicables aux zones UF, UL, UP sont insérées dans le règlement or il semble qu'il n'y ait pas de modifications pour ces zones.

Réponse du M.O : Il s'agissait de présenter le règlement dans son intégralité dans un souci de transparence.

Avis du C.E : Je suis favorable à cette réponse.

Ganges, le 05 Février 2024

Guy BRUNEL
Commissaire enquêteur

2^{ème} partie CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I OJET DE L'ENQUETE

Nature et caractéristique du projet de modification

La commune de Palavas les Flots dispose d'un P.L.U approuvé depuis le 20 Juin 2018. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 03 Septembre 2019, d'une modification n°1 approuvée le 04 Novembre 2021 et d'une modification n°2 approuvée 23 Novembre 2022.

La procédure de modification n°3 du P.L.U de la commune de Palavas les Flots s'inscrit dans l'évolution de son document d'urbanisme. La notice de présentation expose les motifs qui ont amené la commune à engager la modification n°3 du P.L.U qui consiste à :

- Modifier la réglementation s'appliquant aux bâtiments repérés au titre de la loi paysage afin d'autoriser une légère densification des seuls bâtiments actuellement en R+1. Ce qui représente 36 bâtiments sur les 60 constructions repérées au titre de la loi paysage ;
- Instaurer des linéaires de protection de la diversité commerciale au centre ville. Le règlement ainsi modifié déterminera deux niveaux de protection à savoir :
Une protection simple
Une protection renforcée ou stricte ;
- Corriger certaines incohérences réglementaires afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'occupation des sols dont notamment :
 - En zone UA le sigle permettant le repérage des constructions repérées au titre de la loi paysage prendra la couleur bleue au lieu de la couleur or.
 - En zone UA, UB, UC fixer la hauteur maximum de 2,50 mètres pour les clôtures en limite séparative.
 - En zone UD ajuster la réglementation des clôtures existantes avec un rehaussement de 20 cm des hauteurs maximum permises tant en façade qu'en limite séparative.

- En zone N préciser que la couleur des tuiles exigées est précisé par l'adjectif « flammé »
- Dans toutes les zones prévoir que les coffrets électriques devront être implantés à une hauteur supérieure à celle de la PHE
- La qualité de pétitionnaire est substituée à celle de constructeur dans la
- définition de demandeur de dérogation à la règle de stationnement

II AVIS SUR LA MODIFICATION DU P.L.U

a) Publicité et information du public

Je considère que :

- La publicité accordée à cette enquête (annonces légales, affichages réglementaires, site de la commune et démocratie active) a permis au plus large public de s'informer sur le projet de modification n°3 du P.L.U.
- Le public a eu la possibilité d'exprimer ses observations tant sur le registre papier que dématérialisé.

En conclusion, cette enquête a été conduite dans le respect des dispositions législatives et réglementaires. Aucune difficulté majeure n'a été rencontrée au cours de l'enquête.

b) Observations du public et des P.P.A

On peut regretter l'absence totale de dépositions de la part du public, ce qui aurait pu permettre d'éclairer le débat. Cependant, si l'on se réfère au site en ligne démocratie active, on constate que le dossier a été téléchargé 189 fois, ce qui démontre que le public a voulu néanmoins connaître les motifs de cette modification. A cela s'ajoute la faible participation des P.P.A.

En conclusion, il me semble que cette absence d'observations est probablement liée à la spécificité de cette de la modification qui concerne plus particulièrement les propriétaires des bâtiments repérés au titre de la loi paysage et les commerçants des secteurs concernés par les linéaires de protection de la diversité commerciale.

- **Conclusions du commissaire enquêteur**

Après avoir examiné l'ensemble des objectifs ayant prévalu à la modification n° 3 du P.L.U, les réponses du maître d'ouvrage, qui dans certains cas auraient pu être clarifiées.

Je considère que le projet de modification n° 3 du P.L.U de Palavas les Flots va permettre :

- En ce qui concerne les bâtiments en R+1, repérés au titre de la loi paysage :
 - De pouvoir s'adapter aux possibles évolutions de la famille et ainsi améliorer son cadre de vie sans que cela ait un impact sur les façades protégées de part les prescriptions qui ont été édictées dans le règlement (démolition des façades existantes interdites, surélévation d'un niveau de 3 m maximum, un recul de la façade sur rue de ce niveau supplémentaire est exigé par rapport à l'alignement opposé).
 - De ne pas avoir d'incidence majeure sur l'environnement immédiat dans la mesure où l'on constate, à proximité des bâtiments repérés au titre de la loi paysage, des bâtiments de construction plus récentes déjà en R+2 ;
 - De s'adapter aux dispositions du P.P.R.I en matière de protection des biens et des personnes.

- En ce qui concerne la protection simple ou renforcé du linéaire commercial :
 - De maintenir la diversité commerciale dans une ville qui est à la fois touristique et résidentielle ;
 - D'assurer et favoriser l'attractivité du centre ville ce qui constitue un atout majeur en terme de tourisme ;
 - De se conformer aux dispositions du P.P.R.I en interdisant, dans le périmètre de protection renforcé ou stricte, de transformer les R.D.C en local recevant du public.

- En ce qui concerne les autres dispositions prévues dans le règlement, par la modification n° 3 du P.L.U, de sécuriser l’instruction des autorisations d’urbanisme.

EN CONSEQUENCE, je donne **UN AVIS FAVORABLE** au projet de **MODIFICATION N°3 du PLU** de la commune de Palavas les Flots.

Je recommande toutefois, de prendre en considération l’avis de la D.D.T.M, qui consiste :

- Sur la réglementation s’appliquant aux bâtiments repérés au titre de la loi paysage
De mentionner l’article L 151-19 du code de l’urbanisme sur les règlements écrits et graphiques ;
- Sur la modification du règlement écrit, article 1 des zones UA et UB
Pour se conformer aux dispositions des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l’urbanisme qui ont été modifiés par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, il convient de modifier la rédaction de l’article 1 des zones UA et UB du règlement écrit, en distinguant les destinations et les sous-destinations des constructions .

A Ganges, le 05 Février 2024

Guy BRUNEL
Commissaire enquêteur

3^{ème} partie ANNEXES