



**MAIRIE DE LOUPIAN**

Place Charles de Gaulle

34140 LOUPIAN

Tél : 04.67.43.82.07

mairie@loupian.fr

# Plan Local d'Urbanisme de Loupian

**MODIFICATION N°1**

## NOTICE EXPLICATIVE

<p>JÉRÔME BERQUET URBANISTE O.P.Q.U.</p>	<p><b>Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U.</b> <b>Consultant en Planification &amp; Urbanisme réglementaire</b> Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier</p>
	<p><b>ELLIPSIG</b> <b>Conseil &amp; prestation en géomatique</b> Future Building 1 - Avenue des Platanes - 34970 Lattes</p>



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1- Historique de la procédure .....	5
2- Objet de la modification n°1 du PLU de Loupian .....	5
3- Régime juridique de la modification de droit commun .....	6
<b>I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU .....</b>	<b>8</b>
1 - La création d'un secteur UPa au sein de la zone UP pour une mixité d'équipements publics au Sud du village .....	8
2 - Permettre la création de portes de garage en pied d'immeuble en centre ancien (zone UA).....	22
3 - Permettre à toutes constructions de s'implanter en limites séparatives en secteurs UC-a et UC-b.....	25
4 - Autoriser sous conditions, en zone agricole An et An-pa, la réalisation d'ouvrages hydrauliques et d'irrigation agricole d'intérêt collectif .....	28
5 - Modifier les modalités de réalisation des ouvrages de compensation hydraulique des mas conchylicoles en zone An-pa .....	32
6 - Modifier les obligations en matière de création de places de stationnement des mas conchylicoles en zone Ac.....	35
7 - Permettre le renforcement des constructions et installations existantes nécessaires aux réseaux publics d'électricité en zone agricole Aa .....	37
<b>II - JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION .....</b>	<b>42</b>
<b>III - COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU LITTORAL .....</b>	<b>44</b>
1 - L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage .....	44
2 - Les coupures d'urbanisation .....	45
3 - La bande littorale .....	45
<b>ANNEXE : tableau des surfaces de zones.....</b>	<b>47</b>



# INTRODUCTION

## 1- Historique de la procédure

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Loupian a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 9 novembre 2017.

Par arrêté n°3305/19 du 11 mars 2019, Monsieur le Maire a pris l'initiative d'engager la modification n°1 du PLU.

## 2- Objet de la modification n°1 du PLU de Loupian

La procédure de modification n°1 est entreprise en vue de :

- Créer un secteur UPa au sein de la zone UP d'équipements d'intérêt collectif et services publics, afin de définir des règles adaptées à l'implantation des équipements publics envisagés, dans le respect des qualités paysagères des espaces proches du rivage et des prescriptions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine en cours de finalisation,
- Modifier le règlement de la zone UA pour permettre l'ouverture de portes de garages en pied d'immeuble, dans le respect des qualités patrimoniales du centre ancien, afin de favoriser une gestion du stationnement automobile à la parcelle,
- Etendre la possibilité, sous conditions, à toutes constructions de s'implanter en limite séparative en secteurs UC-a et UC-b, actuellement limitée aux annexes, afin de favoriser la densification du tissu urbain et le confort des logements sans compromettre les formes urbaines et les conditions de voisinage,
- Autoriser, sous conditions, en zone agricole An et An-pa, la réalisation d'ouvrages hydrauliques pour permettre la réalisation des ouvrages préconisés par le schéma directeur d'assainissement Mèze-Loupian et le schéma directeur de gestion des eaux usées et pluviales « Pallas et Coteau de Mèze et « Vène », ainsi que les ouvrages et aménagements d'irrigation agricole,
- Modifier les modalités de réalisation des ouvrages de compensation hydraulique des mas conchylicoles afin de leur permettre de remplir leurs obligations de compensation à l'imperméabilisation des sols dans des conditions techniques acceptables en zone An-pa,
- Modifier les obligations en terme de création de places de stationnement applicables aux mas conchylicoles en zone Ac,
- Permettre le renforcement des constructions et installations existantes nécessaires aux réseaux publics d'électricité en zone Aa.

### **3- Régime juridique de la modification de droit commun**

*Dans les développements suivants, les articles font référence au Code de l'Urbanisme. En cas contraire, le code de référence est nommément cité.*

#### **3-1 Application des dispositions transitoires**

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification du PLU est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

*« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...)*

*Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »*

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au régime modernisé tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

#### **3-2 Les conditions de fond**

##### **Article L153-31**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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,

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

#### **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **3-2 Les conditions de forme**

#### **Article L153-37**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### **Article L153-41**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

#### **Article L153-43**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

#### **Article L153-44**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

# I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

## 1 - La création d'un secteur UPa au sein de la zone UP pour une mixité d'équipements publics au Sud du village

### 1-1 Exposé des motifs

#### 1-1-1 Le secteur dans le projet communal

Lors de l'élaboration du PLU, la commune a délimité une zone UP en entrée Sud du village, d'une surface d'environ 3 ha, destinée à compléter la gamme d'équipements publics ou d'intérêt collectif, en les regroupant avec les équipements existants et à conforter (cimetière, parking, installations sportives, camping municipal).

Au terme de son Orientation n°3 « **Loupiac, un village compact et dense, où les équipements et services sont à proximité** », le P.A.D.D. indique ainsi :

*« La commune propose de disposer d'une réserve foncière à proximité du secteur d'équipements au Sud du village pour accueillir de nouveaux équipements. En particulier, le cimetière arrivant prochainement à saturation, la commune anticipe les besoins à venir par une extension du cimetière municipal.*

*Par ailleurs, le Département envisage d'y implanter un Centre Technique routier dont le projet est en cours d'établissement avec le concours de l'ABF. »*

#### Localisation du secteur dans le village



### 1-1-2 Les besoins exprimés

Depuis l'approbation du PLU, le programme d'équipements publics à implanter dans le secteur a été précisé. Outre l'extension du cimetière municipal, le programme comprend :

- le relogement des Services techniques départementaux et du Service social du secteur, d'une surface d'environ 6.000 m<sup>2</sup>, comprenant un centre technique routier et un hangar à sel d'une hauteur hors tout de 7 mètres,
- des entrepôts techniques et de stockage pour la commune : actuellement, la zone accueille un hangar de 255 m<sup>2</sup> servant d'atelier, de stockage de matériel et de remisage des véhicules des services techniques de la commune ; la municipalité envisage de conserver le hangar comme atelier et de créer de nouveaux locaux : 3 bureaux, un espace de remisage des véhicules (camions benne, petits utilitaires, tractopelle, ...), un local de stockage du matériel des espaces verts, un local de rangement du matériel de festivités, un quai à benne pour 2 bennes de 11 m<sup>3</sup> (balayage voirie et végétaux) ; une cour extérieure desservant tous les bâtiments permettra en outre la circulation et les manœuvres des véhicules,
- un bassin de rétention pluviale répondant aux besoins du secteur et permettant de sécuriser le camping municipal et les installations sportives en aval,
- un parking de 90 places mutualisé : parking de délestage du centre ville, desserte du cimetière et du centre technique routier,
- d'autres équipements communaux sur le secteur sont en réflexion : délocalisation pour agrandissement et mise aux normes d'accessibilité du Centre communal d'action sociale (CCAS), création de locaux pour la Police Municipale, création d'un espace mutualisé interservices (salle de réunion, espace de convivialité, vestiaires et locaux de commodité, ...)

### 1-1-3 Les enjeux paysagers du secteur

Le secteur se positionne en entrée Sud de village depuis la RD158E4, s'insérant entre le village au Nord et les équipements existants au Sud (camping, cimetière, installations sportives), et entre des parcelles de vignes à l'Ouest et à l'Est. Inclus dans les Espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral, il intègre néanmoins la zone agglomérée du village déterminée au SCOT du Bassin de Thau et au PLU.

La partie Nord du site se présente aujourd'hui comme un espace en friche peu valorisant, aux usages mal définis (parking, hangar, dépôts de matériaux) même si les abords de l'Allée Raimond-Roger Trencavel sont traités qualitativement (trottoirs avec aménagement paysager et mobilier urbain). La partie Sud est constituée de vignes.

## Aperçu du site



1- Un espace en friche aux usages multiples et mal définis



*2- Un talus masque les vignes en partie basse du site ; à droite, le cimetière*



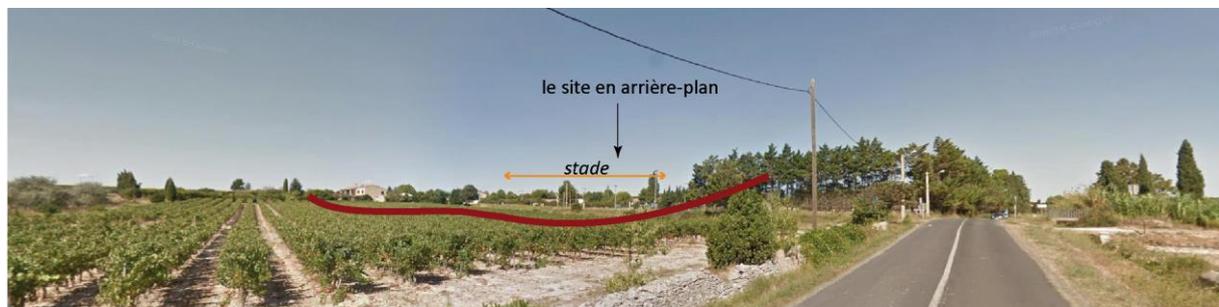
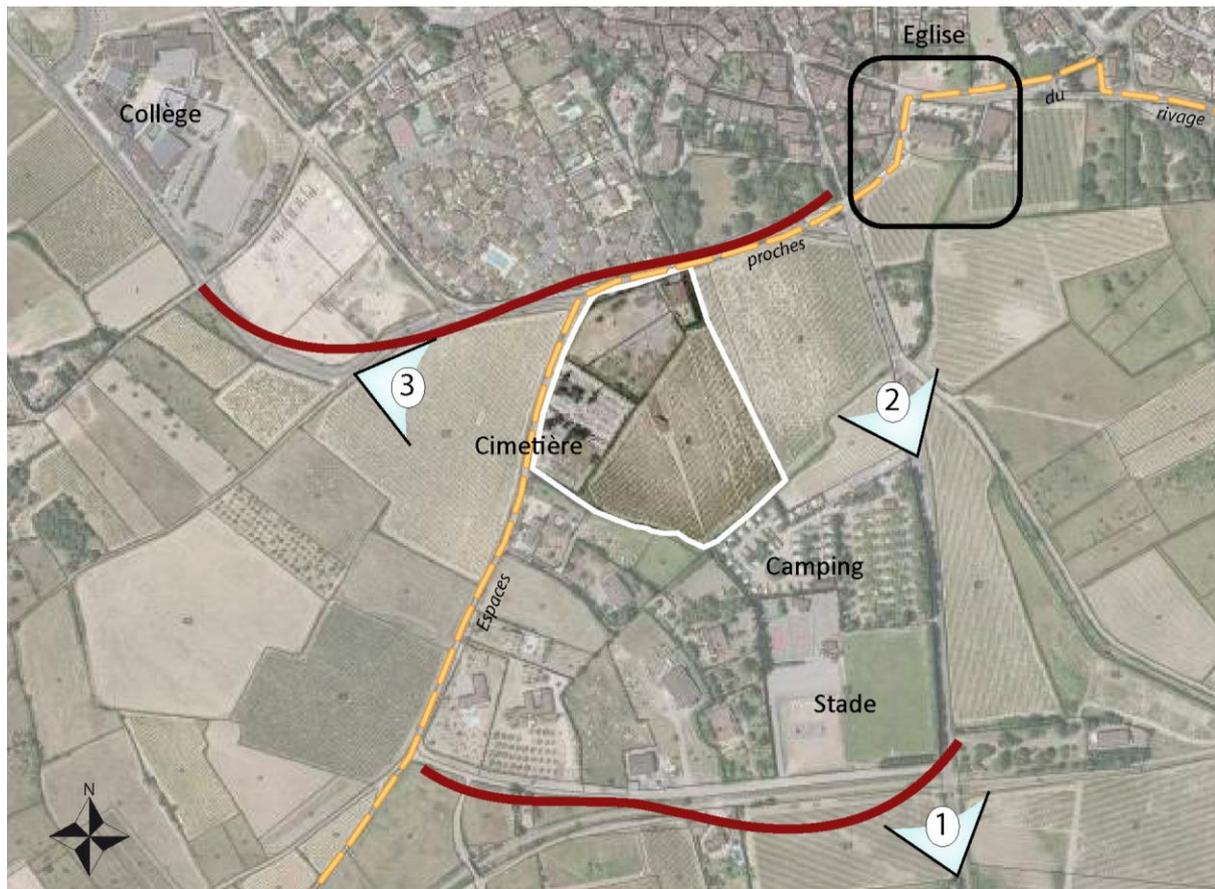
*3- Vignes et maset en ruine ; en arrière-plan, les boisements de la plaine et le château d'eau*



*4- Les vignes ; en arrière-plan, les boisements du camping et le Mont-St Clair*

« Cet ensemble est cependant situé dans un environnement paysager de grande qualité en situation stratégique d'entrée de village. Il amorce la plaine agricole Sud et joue le rôle d'interface entre le centre du village, les équipements et des parties urbaines plus récentes. (...). Il est remarquable du point de vue paysager : L'arrivée par la RD158E4 se caractérise par une découverte du village introduite en une longue séquence focalisée sur la silhouette de l'église.<sup>1</sup> »

### Approche paysagère



1- Vue depuis la RD158E4 en amont du stade ; la masse boisée du camping émerge

<sup>1</sup> Projet d'AVAP – Rapport de présentation – Secteur « Abords du village » – Atelier Skala, déc. 2018



2- Vue depuis la RD158E4 à hauteur du camping ; le site se distingue sur la gauche ; la trame verte du village et de l'église se confondent



3- Vue depuis l'Allée Raimond-Roger Trencavel ; le site s'aperçoit entre le hangar et le cimetière

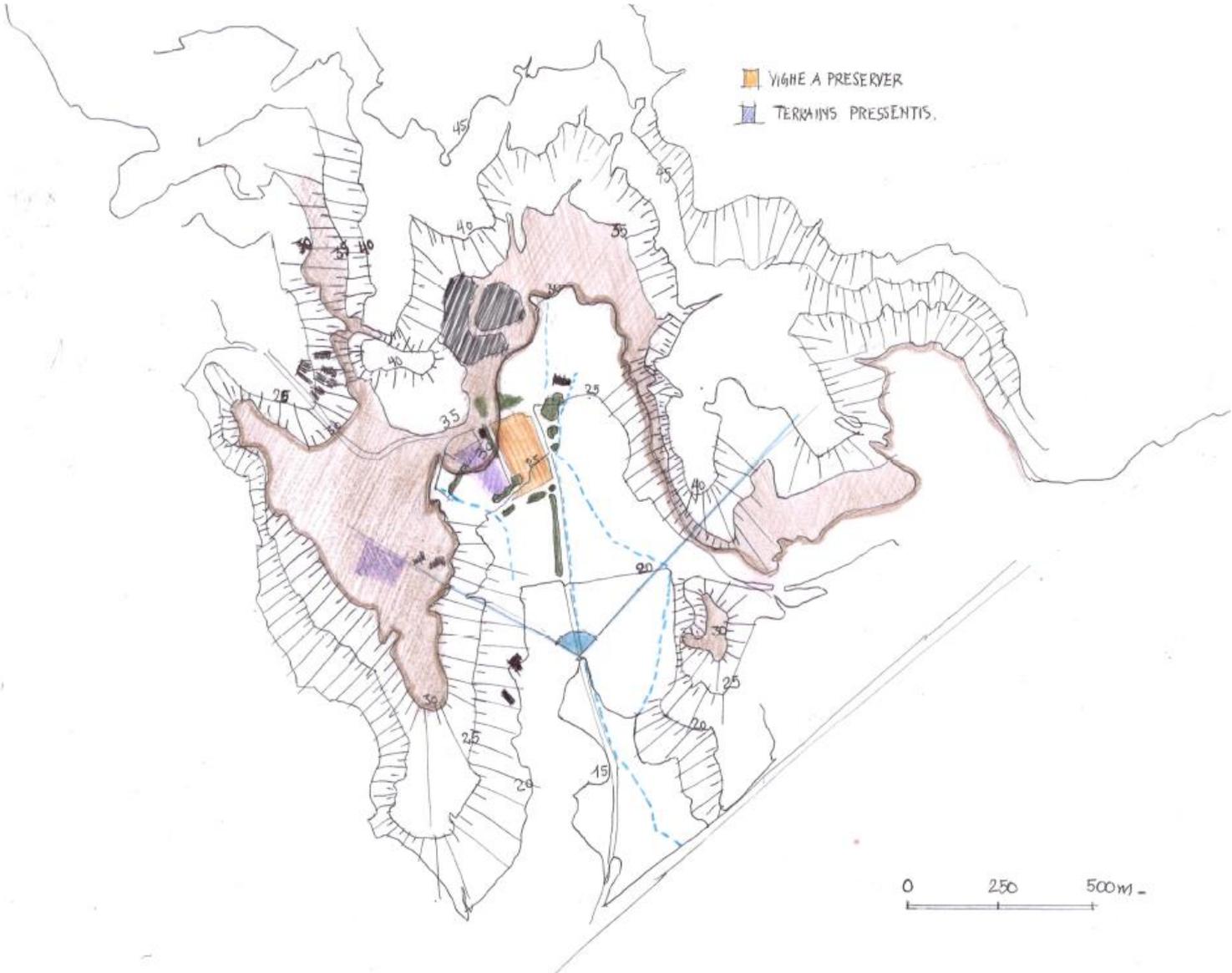
L'aménagement du secteur présente les enjeux paysagers suivants :

- S'assurer de la qualité du traitement architectural et de la réduction de l'impact paysager des projets d'équipements publics depuis la route d'accès au village pour valoriser l'effet de prédominance de l'église Ste Cécile,
- Renforcer la qualité des interfaces entre le bâti et les espaces publics (traitement des clôtures privées...).

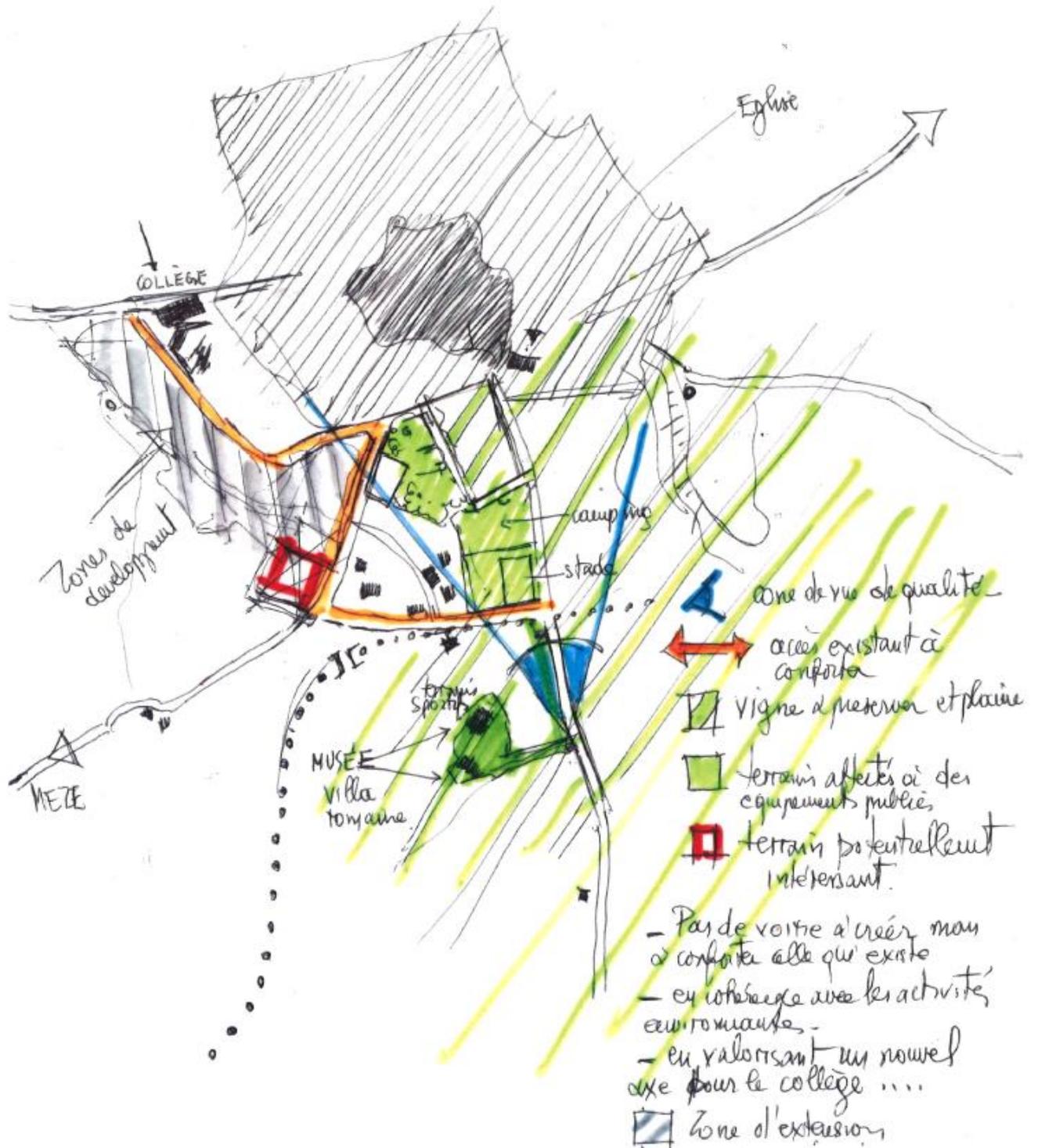
A cet effet, le CAUE 34 a été associé très en amont à la réflexion sur l'aménagement du secteur pour déterminer l'implantation possible des équipements au regard de la topographie, des cônes de vue emblématiques et des co-visibilités. Cette approche paysagère et urbaine, dont sont tirées les cartographies suivantes, servira de guide à la conception du projet dans le cadre du concours d'architectes.

Lecture paysagère, cônes de vue et co-visibilités

Réal. CAUE 34



Réflexion urbaine relative  
à l'aménagement du site  
Réal. CAUE 34



## 1-1-4 Le plan local d'urbanisme en vigueur

### Le zonage en vigueur

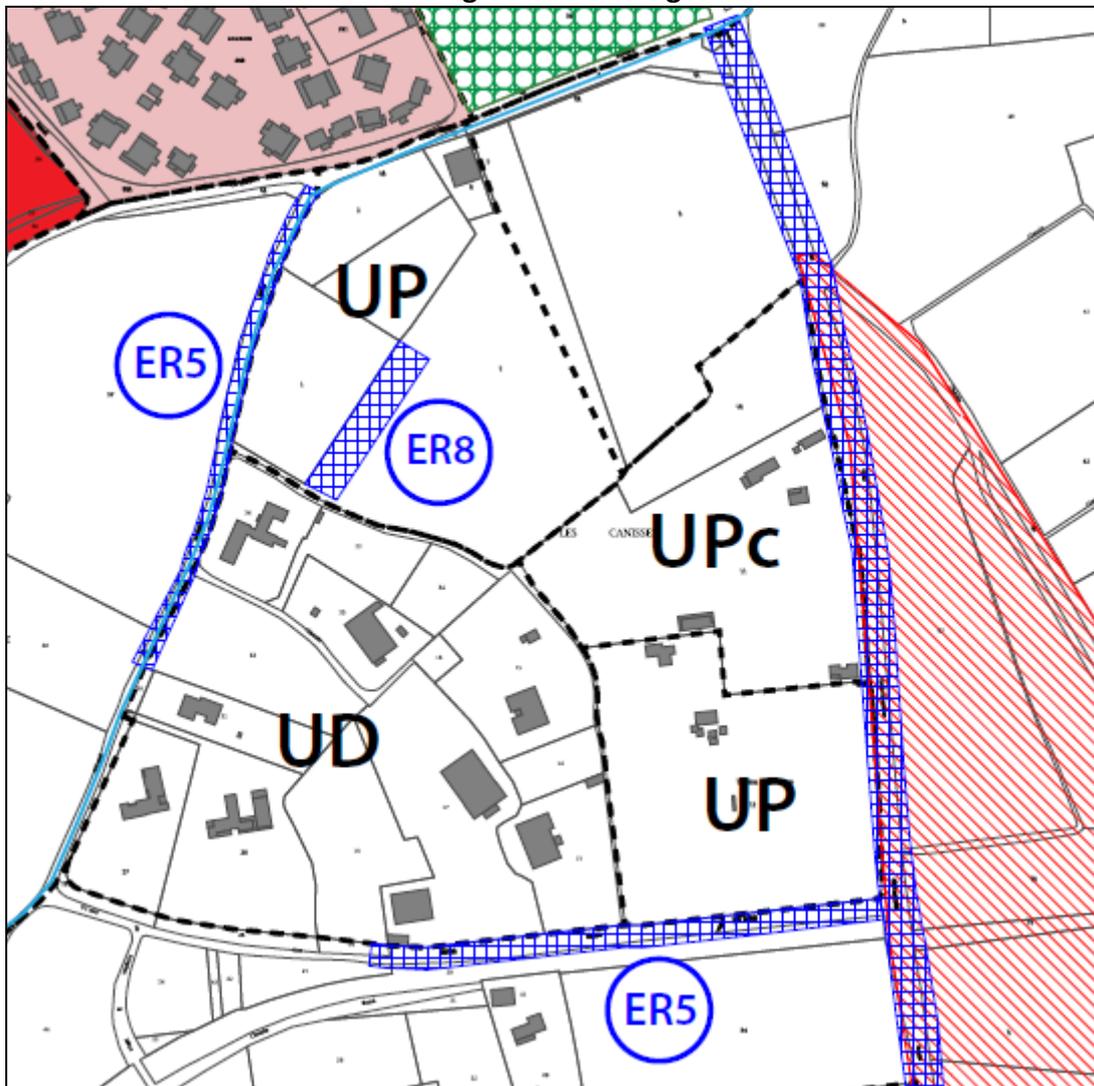
Le secteur d'équipements se positionne au sein de la zone UP délimitée par le plan de zonage du PLU en vigueur au Sud du village.

La zone UP se présente comme une « zone urbaine réservée à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et des équipements touristiques, sportifs et de loisirs. Elle comprend un secteur UPc correspondant au camping municipal. »

Le secteur est grevé de deux emplacements réservés :

- l'ER5 est destiné à un élargissement du Chemin de la Poulombière,
- l'ER8 est destiné à une extension du cimetière municipal.

**Le zonage du PLU en vigueur**



## Le règlement en vigueur

### **Articles UP 1 & 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions**

Au vu des articles 1 et 2 du règlement de la zone UP, les constructions destinées à la fonction d'entrepôts sont interdites.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts se définissent comme des constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique<sup>2</sup>.

Or de telles constructions sont nécessaires pour l'aménagement de l'agence technique départementale et les locaux de stockage communaux.

### **Article UP 10 – Hauteur des constructions**

Au terme de l'article 10 du règlement de la zone UP, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Au vu des besoins exprimés pour l'implantation du centre technique routier (hangar à sel), la hauteur maximale autorisée dans la zone s'avère aujourd'hui insuffisante et nécessite d'être augmentée.

## 1-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La présente modification du PLU est entreprise afin de créer, au sein de la zone UP, un secteur spécifique dans lequel des règles propres sont définies afin de répondre aux besoins des équipements publics envisagés dans la zone tout en leur garantissant une insertion paysagère réussie.

### 1-2-1 La modification du zonage

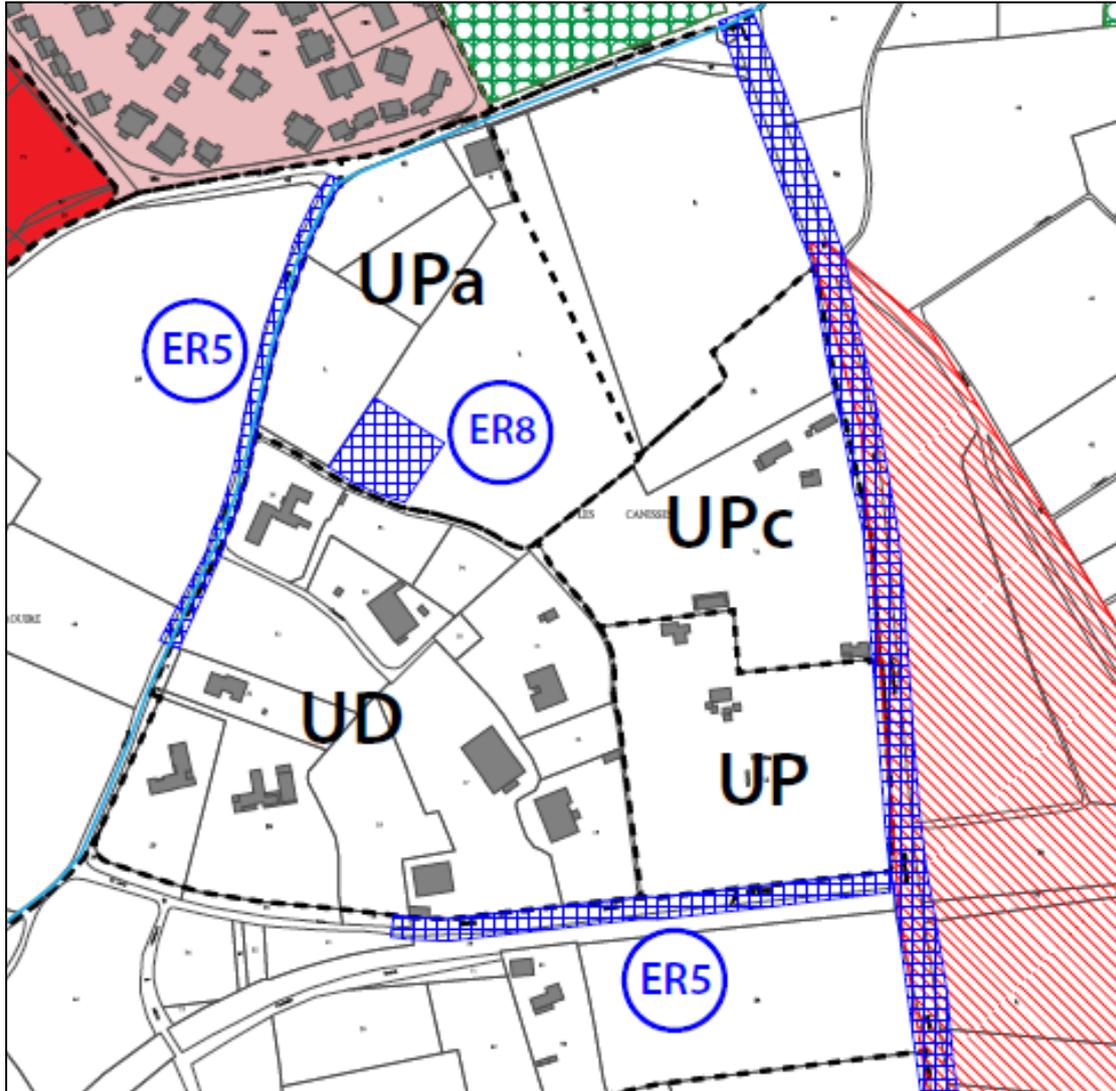
Il est créé un secteur UPa sur l'emprise du secteur UP adossé au cimetière municipal tel que figurant sur le plan ci-dessous. L'objectif est d'isoler ce secteur pour y modifier les règles applicables sans modifier celles applicables dans les autres secteurs de la zone UP. Les autres secteurs (qui recouvrent les installations sportives et le camping municipal) ne sont ainsi pas concernés et conservent leur zonage actuel et règlement propre.

Par ailleurs, l'emprise et le périmètre de l'emplacement réservé ER8 sont modifiés. La surface est réduite à 2000 m<sup>2</sup> environ. Cette nouvelle configuration permet ainsi de libérer l'espace central pour un aménagement plus cohérent des équipements.

---

<sup>2</sup> Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

### Le zonage du PLU modifié



#### 1-2-2 La modification du règlement

Le règlement de la zone UP est complété tel qu'exposé ci-après pour tenir compte de la création du secteur UPa et intégrer des règles propres en termes d'occupations des sols et de hauteur des constructions répondant, d'une part, aux besoins exprimés pour les équipements publics envisagés et, d'autre part, aux enjeux d'insertion paysagère.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	
<p><b>La zone UP</b> correspond à une zone urbaine réservée à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et des équipements touristiques, sportifs et de loisirs. Elle comprend <b>un secteur UPc</b> correspondant au camping municipal.</p>	<p><b>La zone UP</b> correspond à une zone urbaine réservée à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et des équipements touristiques, sportifs et de loisirs. Elle comprend :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un secteur UPa dédié à une mixité d'équipements publics,</li> <li>- un secteur UPc correspondant au camping municipal.</li> </ul>
<b>UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	
<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'habitation et au commerce autres que celles visées à l'article UP 2 ci-après,</li> <li>- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux,</li> <li>- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,</li> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> <li>- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances,</li> <li>- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,</li> <li>- la création de parcs d'attractions et de golfs,</li> <li>- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,</li> <li>- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,</li> <li>- les parcs éoliens et photovoltaïques.</li> </ul>	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'habitation et au commerce autres que celles visées à l'article UP 2 ci-après,</li> <li>- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux,</li> <li>- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, <b>excepté en secteur UPa,</b></li> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> <li>- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances,</li> <li>- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,</li> <li>- la création de parcs d'attractions et de golfs,</li> <li>- les dépôts de matériaux ou matériel apparent,</li> <li>- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,</li> <li>- les parcs éoliens et photovoltaïques.</li> </ul>
<b>UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	
<p><b>1- En secteur UP</b></p> <p>Sont admises les habitations nécessaires à un équipement admis sur la zone, à raison d'un logement par équipement et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par habitation.</p> <p>Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.</p>	<p><b>1- En secteurs UP et UPa</b></p> <p>Sont admises les habitations nécessaires à un équipement admis sur la zone, à raison d'un logement par équipement et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par habitation.</p> <p>Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.</p>

<p><b>2- En secteur UPc</b></p> <p>Sont admis sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité de camping :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un logement d'une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- les commerces et services dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par commerce.</li> </ul> <p>Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.</p>	<p><b>2- En secteur UPa</b></p> <p>Sont en outre admises les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liées et nécessaires à un équipement d'intérêt collectif ou de services publics.</p> <p><b>3- En secteur UPc</b></p> <p>Sont admis sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité de camping :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un logement d'une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- les commerces et services dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par commerce.</li> </ul> <p>Sont admis les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.</p>
<b>UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.</p> <p>En secteur UPa, une hauteur à 7 mètres au faîtage pourra être partiellement autorisée, notamment pour les hangars, locaux et installations techniques.</p>

### 1-3 Effets de la modification

#### 1-3-1 Incidences sur le plan local d'urbanisme

Le règlement et le zonage du PLU sont modifiés comme exposé ci-dessus. Le tableau des surfaces des zones est inséré en annexe de la présente notice.

La liste des emplacements réservés (Pièce IV-2 du PLU) n'est pas modifiée, l'objet et le bénéficiaire de l'ER 8 restant identiques. Seuls le périmètre et l'emprise (réduite à 2000 m<sup>2</sup>) sont modifiés.

La modification proposée est compatible avec les orientations générales du PADD. Elle s'inscrit dans l'Orientation n°3 du PADD en venant donner de la consistance à la réserve foncière destinée à compléter les équipements publics de la commune, sans contrevenir aux objectifs de préservation du patrimoine paysager et des vues emblématiques issus de l'Orientation n°1.

### 1-3-2 Incidences sur le paysage

Le secteur UPa est soumis à des enjeux d'insertion paysagère des constructions nouvelles liés à son positionnement en entrée Sud du village et à son inscription dans les espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral.

Lors de l'élaboration du PLU, la hauteur maximale des constructions à 5 mètres a été fixée au regard des prescriptions réglementaires de la ZPPAUP, en cours de transformation en AVAP. Le règlement de l'AVAP remplace la règle de hauteur par des règles d'implantation et de volumétrie des constructions neuves, en reportant la fixation de la règle de hauteur sur le PLU.

Le PLU modifié maintient la règle générale à 5 mètres mais introduit une possibilité de porter partiellement la hauteur à 7 mètres, notamment pour les hangars, locaux et installations techniques. Cette hauteur permettra de varier les volumétries pour affirmer un parti architectural et répondre à des besoins techniques.

La combinaison de cette règle avec les prescriptions réglementaires de l'AVAP relatives à l'implantation et à la volumétrie des constructions garantira l'insertion paysagère des constructions nouvelles et la préservation de la qualité des cônes de vue.

Par ailleurs, l'étude paysagère et urbaine établie par le CAUE 34 servira de guide à la conception du projet dans le cadre du concours d'architectes.

## 2 - Permettre la création de portes de garage en pied d'immeuble en centre ancien (zone UA)

---

### 2-1 Exposé des motifs

#### 2-1-1 Un centre ancien à forte patrimonialité

Le village de Loupian recèle un centre historique constitué dès le Xe siècle, qui présente une grande qualité urbaine et architecturale, reconnue par l'institution de la ZPPAUP en 1996. La préservation et la mise en valeur de cette patrimonialité constituent l'un des fondements du projet de territoire inscrit dans le PLU.

Lors de l'élaboration du PLU, le centre ancien et ses faubourgs sont ainsi classés en zone UA afin de leur appliquer des règles propres, adaptées aux formes urbaines et architecturales existantes, aux enjeux patrimoniaux et de fonctionnement urbain.

#### 2-1-2 Le plan local d'urbanisme en vigueur

La problématique du stationnement a fait l'objet d'une prise en compte spécifique. Comme l'indique le PLU, « *La problématique du stationnement est un enjeu majeur dans le fonctionnement urbain de la commune et pour la fonctionnalité des constructions.*

*En centre ancien, la densité du tissu urbain et la typologie des parcelles s'adaptent souvent mal aux enjeux du stationnement et répercutent le stationnement sur l'espace public, notamment lors de redécoupage de maisons anciennes en plusieurs appartements. Le coeur du village dispose d'aires publiques de stationnement mais cette capacité nécessite une gestion complémentaire à la parcelle.*

*Le PLU fixe donc des obligations chiffrées en matière de stationnement pour les habitations. »<sup>3</sup>*

Au terme de l'article 12 du règlement de la zone UA, les habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant, sont ainsi assujetties à l'obligation de créer une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.

Il est précisé que, dans le cadre de travaux portant sur les immeubles existants et en l'absence de porte cochère existante, les percements en pied de façade sont interdits. L'objectif de cette dernière disposition était de maintenir les façades dans leur conception et aspect anciens pour ne pas altérer le patrimoine bâti.

Pour autant, cette disposition semble prohibitive et ne permet pas aux pétitionnaires de remplir leurs obligations en matière de création de places de stationnement. Elle constitue alors un obstacle au renouvellement du bâti ancien, alors même que les prescriptions de l'AVAP permettent, sous conditions, le percement de portes de garage.

---

<sup>3</sup> Rapport de présentation – page 29

## 2-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La présente modification du PLU est entreprise en vue de modifier le règlement de la zone UA pour permettre, sous conditions, l'ouverture de portes de garages en pied d'immeuble afin de faciliter la satisfaction des obligations en matière de stationnement. Il s'agit à la fois de faciliter la rénovation et le réinvestissement du bâti ancien tout en préservant ses caractéristiques patrimoniales.

Les conditions posées par le règlement relèvent de deux préoccupations majeures :

- assurer la sécurité publique de telle sorte que les entrées et sorties depuis le garage ne créent pas de gêne à la circulation publique,
- préserver les qualités architecturales et patrimoniales du centre historique ; il s'agira en particulier de privilégier, dans la mesure du possible, la réouverture des anciennes portes de garage obturées et de rétablir leurs caractéristiques anciennes tant en matière de forme que des matériaux utilisés. Seule une ouverture par bâtiment sera admise afin de ne pas éventrer les façades et de ne pas nuire à leur équilibre. Les percements nouveaux et les matériaux utilisés resteront assujettis aux prescriptions de l'AVAP.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>2- Façades</b>  <u>2-1 Composition architecturale :</u> Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures (plus hautes que larges), pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Dans les cas où la nouvelle construction possède une longueur de façade supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie. Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la façade principale.  <u>2-2 Ravalement :</u> A l'occasion du ravalement des façades, les éléments de modénature et les balcons anciens doivent être maintenus. L'aspect des façades doit être mis en valeur. Une remise en état des parties endommagées sera entreprise.	<b>2- Façades</b>  <u>2-1 Composition architecturale :</u> Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures (plus hautes que larges), pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Dans les cas où la nouvelle construction possède une longueur de façade supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie. Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la façade principale.  <u>2-2 Ravalement :</u> A l'occasion du ravalement des façades, les éléments de modénature et les balcons anciens doivent être maintenus. L'aspect des façades doit être mis en valeur. Une remise en état des parties endommagées sera entreprise.

<p><u>2-3 Matériaux :</u> Pour les travaux de restauration, seul sera autorisé l'emploi de matériaux adaptés à l'architecture traditionnelle : sable, chaux, pierre, ...</p>	<p><u>2-3 Matériaux :</u> Pour les travaux de restauration, seul sera autorisé l'emploi de matériaux adaptés à l'architecture traditionnelle : sable, chaux, pierre, ...</p> <p><u>2-4 Percements :</u> Dans le cadre de travaux portant sur les immeubles existants, les percements de pied de façade pour la création d'entrée de garage sont autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans la façade (proportions, formes, matériaux, ...) et de ne pas créer de gêne pour la circulation publique. La réouverture des percements obturés et des portes cochères sera privilégiée en respectant les caractéristiques anciennes (formes, matériaux, ...). Dans le cas de porte de garage existante, seule une ouverture supplémentaire par bâtiment pourra être admise.</p>
<b>UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>	
<p>Dans le cadre de travaux portant sur les immeubles existants, en l'absence de porte cochère existante, les percements de pied de façade pour la création d'entrée de garage sont interdits.</p>	<p><del>Dans le cadre de travaux portant sur les immeubles existants, en l'absence de porte cochère existante, les percements de pied de façade pour la création d'entrée de garage sont interdits.</del></p>

## 2-3 Effets de la modification

### 2-3-1 Incidences sur le plan local d'urbanisme

Le règlement de la zone UA est modifié comme exposé ci-dessus, à l'exclusion de toute autre pièce du PLU.

La modification proposée est compatible avec les orientations générales du PADD. Les conditions posées par le règlement s'inscrivent dans les objectifs de préservation du patrimoine urbain et architectural issus de l'Orientation n°1.

### 2-3-2 Incidences sur le paysage urbain et le patrimoine

La modification proposée, en complément des prescriptions de l'AVAP, permettra à la fois d'articuler la préservation du patrimoine bâti avec les besoins actuels des habitations en terme de stationnement et de faciliter le renouvellement, l'entretien et la revalorisation du bâti ancien.

## **3 - Permettre à toutes constructions de s'implanter en limites séparatives en secteurs UC-a et UC-b**

---

### **3-1 Exposé des motifs**

#### **3-1-1 Le plan local d'urbanisme en vigueur**

La zone UC recouvre les zones résidentielles qui correspondent au développement récent de l'urbanisation en périphérie du centre ancien. Les constructions y sont implantées généralement en ordre discontinu, en recul des voies et emprises publiques. Elles se caractérisent ainsi par des formes urbaines de type pavillonnaire avec des constructions isolées sur la parcelle ou jumelées.

Au sein de la zone, le secteur UC-a correspond à des secteurs de moyenne à forte densité bâtie, développés principalement sur le mode du lotissement. Le secteur UC-b correspond à des secteurs où la moindre densité bâtie laisse place à des masses boisées d'intérêt paysager. Elle comprend également le secteur UC-c correspond au quartier résidentiel de La Marausse, répondant à des règles spécifiques, non concerné par la présente modification.

En secteurs UC-a et UC-b, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives fixée par le PLU impose un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

Seules les annexes peuvent bénéficier d'une implantation en limite séparative dans les conditions suivantes :

- lorsque l'annexe ne dépasse pas une hauteur totale de 4 mètres et une longueur de 10 mètres mesurée le long de la limite séparative ; en cas d'implantation à l'angle de deux limites séparatives contiguës, la longueur de 10 mètres est calculée de manière cumulée sur les deux limites séparatives ;
- lorsque l'annexe peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.

#### **3-1-2 L'inadaptation de la règle**

Depuis l'approbation du PLU, la mise en œuvre de cette règle a démontré son inadaptation.

D'une part, la règle de retrait ne correspond pas exactement aux formes urbaines existantes, un certain nombre d'habitations étant jumelées par le corps principal. L'application de la règle empêche toute extension du volume principal en limite séparative, conduisant à un morcellement des volumétries.

D'autre part, la notion d'annexes n'est pas définie par le règlement du PLU, ce qui induit une instabilité dans la mise en application de la règle.

Enfin, cette règle limite la densification des tissus urbains au regard de la petite taille des parcelles, en particulier dans le secteur UC-a.

### 3-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La présente modification du PLU est entreprise en vue de modifier le règlement de la zone UC pour permettre, sous conditions, à toutes constructions de s'implanter en limite séparative en secteurs UC-a et UC-b.

Il s'agit d'élargir la possibilité d'une implantation en limite séparative à toutes constructions en maintenant cependant les conditions relatives à la volumétrie de constructions actuellement définies pour les annexes.

Ainsi, la règle générale de retrait des limites séparatives ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ) demeure mais des exceptions plus larges sont admises dès lors qu'elles correspondent à des situations où les volumétries sont en adéquation avec les conditions de voisinage qui sont nécessaires à l'acceptation sociale de la densification urbaine (limiter le cloisonnement des parcelles, gestion de la promiscuité et préservation de l'intimité).

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
<b>1- En secteurs UC-a et UC-b</b>	<b>1- En secteurs UC-a et UC-b</b>
<p>Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (<math>L = H/2 \geq 3 \text{ m}</math>).</p> <p>Toutefois, la construction en limite séparative d'annexes jointives ou non au bâtiment principal est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lorsque l'annexe ne dépasse pas une hauteur totale de 4 mètres et une longueur de 10 mètres mesurée le long de la limite séparative ; en cas d'implantation à l'angle de deux limites séparatives contiguës, la longueur de 10 mètres est calculée de manière cumulée sur les deux limites séparatives ;</li><li>- lorsque l'annexe peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.</li></ul>	<p>Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (<math>L = H/2 \geq 3 \text{ m}</math>).</p> <p>Toutefois, une implantation des constructions en limites séparatives est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lorsque la construction ne dépasse pas une hauteur totale de 4 mètres et une longueur de 10 mètres mesurée le long de la limite séparative ; en cas d'implantation à l'angle de deux limites séparatives contiguës, la longueur de 10 mètres est calculée de manière cumulée sur les deux limites séparatives ;</li><li>- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.</li></ul>

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doit être situé en retrait minimum de 1,50 mètre des limites séparatives.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré doit être situé en retrait minimum de 1,50 mètre des limites séparatives.

### **3-3 Effets de la modification**

#### **3-3-1 Incidences sur le plan local d'urbanisme**

Le règlement de la zone UC est modifié comme exposé ci-dessus, à l'exclusion de toute autre pièce du PLU.

La modification proposée est compatible avec les orientations générales du PADD. La règle s'inscrit dans les objectifs de densification du tissu urbain promu par l'Orientation n°3 « *Une urbanisation future maîtrisée* » sans dénaturer le paysage urbain au sens de l'Orientation n°1 « *Préserver et transmettre l'âme de Loupian* ».

#### **3-3-2 Incidences sur le tissu urbain et le cadre de vie**

En élargissant la possibilité d'une implantation en limite séparative à toutes constructions, le PLU modifié favorise la densification du tissu urbain et le confort des logements. La règle ainsi définie respecte néanmoins les formes urbaines générales de la zone UC et assurent les conditions de bon voisinage.

## **4 - Autoriser sous conditions, en zone agricole An et An-pa, la réalisation d'ouvrages hydrauliques et d'irrigation agricole d'intérêt collectif**

---

### **4-1 Exposé des motifs**

#### **4-1-1 Les ouvrages liés à la mise en œuvre des schémas directeurs de gestion des eaux usées et pluviales**

##### **Le bassin d'orage du poste de relèvement de Pallas**

Le réseau de collecte des eaux usées de la commune de Loupian est connecté à un poste de refoulement aux abords du ruisseau de Pallas (PR Pallas) qui assure l'acheminement des effluents du village vers la station de lagunage de Mèze-Loupian.

Au terme du Schéma directeur d'assainissement de Mèze-Loupian diligenté par la CCNBT<sup>4</sup> en 2008 et du zonage d'assainissement actualisé en 2018, il est nécessaire de créer un bassin d'orage d'environ 625 m<sup>3</sup> au niveau du PR Pallas afin d'éviter les surcharges de l'ouvrage par temps de pluie, les entrées d'eaux parasites et les reflux dans le milieu.

Sète Agglopôle Méditerranée a ainsi lancé une étude de faisabilité du bassin d'orage en lien avec la réduction des flux microbiologiques à la lagune de Thau par temps de pluie. Cette étude a permis de localiser le positionnement de l'ouvrage sur la parcelle AA64, définir son dimensionnement, ses caractéristiques et un calendrier de travaux.

##### **Le bassin de décantation en bordure de la Bourbou**

En 2016, la CCNBT a fait établir le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE » applicable notamment à la commune de Loupian.

Au titre des actions qualitatives à mener sur le territoire de Loupian, le SDGEP préconise la création d'un bassin de décantation d'environ 7.500 m<sup>3</sup> en bordure de la Bourbou (parcelle AR 69), destiné à ralentir les eaux de ruissellement avant leur arrivée dans le ruisseau de la Calade, afin de décanter les matières en suspension et respecter les seuils de pollution des rejets dans le milieu récepteur (*in fine*, la lagune de Thau).

En effet, « *selon l'étude de modélisation faite par le SMBT en 2016, pour la pluie de retour 2 ans, même sans rejet des chaînes d'assainissement, un risque de pollution bactériologique et donc de dépassement du FAM<sup>5</sup> dans la lagune est présent, en considérant uniquement les eaux pluviales de la commune.* <sup>6</sup>»

---

<sup>4</sup> Communauté de communes du Nord du Bassin de Thau désormais incluse dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée après sa fusion avec la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

<sup>5</sup> Flux admissibles microbiologiques

<sup>6</sup> Mission d'étude hydraulique préalable à l'aménagement de la rivière de la Bourbou pour limiter la contamination bactériologique de l'étang de Thau – Maîtrise d'ouvrage : Sète Agglopôle Méditerranée – Réalisation Cabinet Merlin – Note méthodologique – Mai 2018

Concomitamment, Sète Agglopôle Méditerranée a lancé une étude hydraulique préalable à l'aménagement de la Bourbou pour limiter la contamination bactériologique de l'étang de Thau, au terme de laquelle une action plus large est projetée par la restauration morphologique du cours d'eau.

#### 4-1-2 Le plan local d'urbanisme en vigueur

Le site retenu pour la réalisation du bassin d'orage du PR Pallas est positionné en zone An au PLU. Cette zone désigne les secteurs agricoles périurbains et ceux participant aux coupures d'urbanisation.

La Bourbou, qui serpente dans la plaine agricole entre le village et l'étang, ainsi que le bassin de décantation préconisé par le SDGEP relèvent quant à eux de la zone An-pa. Cette zone désigne les secteurs agricoles caractérisés par la qualité des paysages et des perspectives depuis le village, la RD613 et l'étang de Thau, englobant les espaces proches du rivage.

Au vu du règlement de la zone A (secteurs An et An-pa), par combinaison des articles 1 et 2, les ouvrages hydrauliques ne sont pas autorisés dans cette zone.

#### **4-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU**

La présente modification du PLU est entreprise en vue de modifier le règlement des secteurs An et An-pa pour autoriser, sous conditions, la réalisation des ouvrages et aménagements hydrauliques prévus par le schéma directeur d'assainissement et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, s'entendant comme des équipements collectifs au sens de l'article L151-11 du code de l'urbanisme<sup>7</sup>.

Comme suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture<sup>8</sup>, le dossier est complété pour autoriser les ouvrages et aménagements d'irrigation agricole et les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à ces ouvrages et aménagements, dans les mêmes conditions que les ouvrages hydrauliques susvisés.

En effet, au vu de l'avancée des projets d'irrigation agricole prévus par l'opération Aqua Domitia et notamment la réalisation de la 3<sup>ème</sup> tranche des Maillons Nord Gardiole et Béziers à l'horizon 2020-2021, il convient d'anticiper la réalisation de ces travaux en les autorisant spécifiquement dans le PLU.

---

<sup>7</sup> Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

<sup>8</sup> Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault en date du 10 juillet 2019 suite à la notification du projet de PLU modifié aux personnes publiques associées : « Au vu des projets d'irrigation agricoles en cours, il serait judicieux de ne pas limiter les affouillements et exhaussement de sols aux ouvrages précités, et ce afin de ne pas engager financièrement la commune dans une nouvelle modification permettant les travaux d'irrigation agricoles évoqués. »

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	
<p>Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>2- En secteur An</b></p> <p>2-2 En discontinuité des zones urbanisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’adaptation, la réfection et l’extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l’exploitation agricole, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante ou, pour les projets ne présentant pas de surface de plancher, de 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol,</li> <li>- l’extension limitée et en continuité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole, en continuité des bâtiments dans la limite d’une seule opération représentant 10% maximum de la surface de plancher existante et d’un plafond de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou, pour les projets ne présentant pas de surface de plancher, de 15 m<sup>2</sup> d’emprise au sol, sans permettre le changement de destination et sans création de logement supplémentaire.</li> </ul> <p><b>3- En secteur An-pa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l’exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,</li> </ul>	<p>Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>2- En secteur An</b></p> <p>2-2 En discontinuité des zones urbanisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’adaptation, la réfection et l’extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l’exploitation agricole, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante ou, pour les projets ne présentant pas de surface de plancher, de 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol,</li> <li>- l’extension limitée et en continuité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole, en continuité des bâtiments dans la limite d’une seule opération représentant 10% maximum de la surface de plancher existante et d’un plafond de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou, pour les projets ne présentant pas de surface de plancher, de 15 m<sup>2</sup> d’emprise au sol, sans permettre le changement de destination et sans création de logement supplémentaire.</li> <li>- les aménagements et ouvrages hydrauliques et d’irrigation agricole constituant des équipements collectifs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces aménagements et ouvrages, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p><b>3- En secteur An-pa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l’exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,</li> <li>- les aménagements et ouvrages hydrauliques et d'irrigation agricole constituant des équipements collectifs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces aménagements et ouvrages, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>
---	--

### **4-3 Effets de la modification**

#### **4-3-1 Incidences sur le plan local d'urbanisme**

Le règlement de la zone A (secteurs An et An-pa) est modifié comme exposé ci-dessus, à l'exclusion de toute autre pièce du PLU.

La modification proposée est compatible avec les orientations générales du PADD :

- Les aménagements et ouvrages hydrauliques envisagés s'inscrivent dans les objectifs de protection des espaces naturels et littoraux **et** d'anticipation et de gestion des risques naturels portés par l'Orientatation n°1 « *Préserver et transmettre l'âme de Loupian* ». Les conditions posées par le règlement s'inscrivent dans les objectifs de préservation du patrimoine paysager issus de cette même orientation.
- Les ouvrages et aménagements d'irrigation agricole dans les objectifs de pérennisation et de déploiement de l'agriculture portés par l'Orientatation n°2 « *Soutenir et encourager la valorisation économique du territoire loupianais tout en préservant le renouvellement de ses ressources* ».

#### **4-3-2 Incidences sur l'environnement et le cadre de vie**

La mise en place du bassin d'orage du PR Pallas, le bassin de décantation et les aménagements morphologiques de la Bourbou permettront de gérer le risque de contamination bactériologique de l'étang de Thau conformément aux Flux Admissibles Microbiologiques définis par le SAGE du bassin de Thau.

## **5 - Modifier les modalités de réalisation des ouvrages de compensation hydraulique des mas conchylicoles en zone An-pa**

---

### **5-1 Exposé des motifs**

#### **5-1-1 Les obligations en matière de compensation pluviale**

Au terme du règlement du P.P.R.I. en vigueur<sup>9</sup>, « *toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé* ». Cette prescription d'ordre général est applicable sur l'ensemble du territoire communal et notamment aux mas conchylicoles relevant de la zone Act du PLU.

#### **5-1-2 Les difficultés techniques de mise en oeuvre**

Toutefois, la réalisation des dispositifs de compensation pluviale sur les parcelles d'exploitation conchylicole pose d'importantes problématiques en terme de faisabilité technique.

D'une part, le parcellaire de la zone conchylicole est fortement contraint et n'offre souvent pas l'espace nécessaire à la réalisation d'ouvrages suffisamment dimensionnés.

D'autre part, la grande majorité des parcelles se situe en zones inondables (RN, RU ou BU). La création d'ouvrages de compensation enterrés sous les mas conchylicoles est souvent incompatible avec le respect de la cote PHE. Au demeurant, un positionnement des ouvrages en zone inondable les rend inefficients en cas d'inondation ou de submersion marine.

Ces difficultés techniques sont de nature à refuser des projets d'installations de nouvelles exploitations ou de confortement de celles existantes.

Des solutions alternatives doivent donc pouvoir être proposées aux exploitants pour leur permettre de remplir leurs obligations dans des conditions techniques acceptables. Il peut notamment être envisagé de réaliser les bassins de compensation sur des parcelles situées en amont des mas conchylicoles, hors zones inondables, dès lors qu'ils se positionnent au sein du même sous-bassin.

### **5-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU**

La présente modification du PLU est entreprise en vue de modifier le règlement de la zone A pour permettre, sous conditions, la réalisation des bassins de compensation nécessaires aux mas conchylicoles dans la zone An-pa située directement en amont de la zone Act.

Considérant la nature même de la zone An-pa, correspondant à des espaces de grande qualité paysagère englobant les espaces proches du rivage, le PLU modifié détermine les conditions d'une mise en oeuvre respectueuse de la patrimonialité de la zone. Le

---

<sup>9</sup> Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation du Bassin versant de l'Etang de Thau – Commune de Loupian – Approuvé le 25 janvier 2012

positionnement des bassins en zone An-pa ne pourra être envisagé qu'en dernier ressort, lorsque aucune autre solution n'est techniquement acceptable. Les bassins devront être conçus sans ouvrage de génie civil et dans le respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur.

Comme suite à l'avis du Préfet, le dossier est complété pour préconiser des solutions collectives afin d'éviter la multiplication des bassins en amont.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	
<p>Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>3- En secteur An-pa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire.</li> </ul>	<p>Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>3- En secteur An-pa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,</li> <li>- les ouvrages de compensation hydraulique nécessaires aux établissements conchylicoles, sans ouvrages de génie civil, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces ouvrages, sous réserve qu'ils ne puissent pas être réalisés dans la zone Act et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur ; dans la mesure du possible, les ouvrages collectifs seront privilégiés afin d'éviter la multiplication des bassins.</li> </ul>

## 5-3 Effets de la modification

### 5-3-1 Incidences sur le plan local d'urbanisme

Le règlement de la zone A est modifié comme exposé ci-dessus, à l'exclusion de toute autre pièce du PLU.

La modification proposée est compatible avec les orientations générales du PADD. La solution offerte s'inscrit dans l'objectif d'anticipation et de gestion des risques naturels porté par l'Orientations n°1 « *Préserver et transmettre l'âme de Loupian*. Les conditions posées par le règlement s'inscrivent dans les objectifs de préservation du patrimoine paysager issus de cette même orientation.

Elle pourra également de faciliter l'installation de nouvelles exploitations conchylicoles ou le confortement de celles existantes, dans le prolongement de l'Orientations n°2 « *Soutenir et encourager la valorisation économique du territoire loupianais tout en préservant le renouvellement de ses ressources* ».

### 5-3-2 Incidences sur l'environnement

En proposant une solution alternative à la mise en œuvre des bassins de compensation nécessaires aux mas conchylicoles, le PLU permet une meilleure gestion du risque d'inondation dans la zone conchylicole.

La problématique de la gestion des eaux pluviales, partagée sur l'ensemble des zones d'exploitation conchylicole et aquacole du bassin de Thau, est partie intégrante de la réflexion engagée par le Syndicat Mixte du Bassin de Thau qui a lancé en 2018 l'étude d'un schéma d'aménagement de zones conchylicoles à l'échelle du bassin. Ce schéma relève des prescriptions particulières du Chapitre individualisé valant SMVM<sup>10</sup> du SCOT du Bassin de Thau. Les actions seront inscrites au prochain Contrat de transition écologique du territoire de Thau. Des solutions collectives ou mutualisées pourraient alors être dégagées.

---

<sup>10</sup> Schéma de mise en valeur de la mer

## **6 - Modifier les obligations en matière de création de places de stationnement des mas conchylicoles en zone Ac**

---

### **6-1 Exposé des motifs**

#### **6-1-1 Les obligations en matière de stationnement des mas conchylicoles**

Au terme du règlement en vigueur de la zone Ac (secteur Act), il est exigé, pour chaque mas conchylicole, la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée est considérée comme une tranche entière.

Cette règle est fixée par le PLU en vue de répondre à la fois aux besoins liés aux véhicules des conchyliculteurs (véhicules personnels et véhicules techniques) mais également aux besoins induits par la valorisation commerciale des produits de l'exploitation (dégustation et vente sur place de la production).

#### **6-1-2 L'inadaptation de la règle**

Depuis l'approbation du PLU, la mise en œuvre de cette règle a démontré son inadaptation. D'abord, seuls 3 à 5 établissements ont une activité de dégustation déclarée : la portée générale de la règle manque alors de fondement. En outre, elle génère un surdimensionnement des surfaces de stationnement au regard des capacités d'accueil des établissements et des besoins en stationnement de la clientèle.

Par ailleurs, cette prescription pointe la problématique d'espace contraint dans la zone conchylicole, au risque de refuser des projets d'installations de nouvelles exploitations ou de confortement de celles existantes.

Enfin, la problématique du stationnement se confronte à la question de la domanialité des mas conchylicoles, certains étant situés en tout ou partie sur le domaine public maritime : les autorisations d'exploitation de cultures marines sur le domaine public maritime dédiées à l'activité conchylicole n'ont pas vocation à créer des espaces de parking.

### **6-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU**

La présente modification du PLU est entreprise en vue de modifier le règlement de la zone Ac pour modifier les obligations en terme de création de places de stationnement applicables aux mas conchylicoles.

Son objet est de supprimer la norme chiffrée au bénéfice d'une appréciation au cas par cas, en fonction des besoins de l'établissement, avec un minimum de 1 place par établissement correspondant au véhicule de l'exploitation.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Ac 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> hors aires de manœuvre et de dégagement.</p> <p>Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement, toute tranche entamée étant considérée comme une tranche entière.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> hors aires de manœuvre et de dégagement.</p> <p>Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'établissement, avec un minimum de 1 place par établissement.</p>

### **6-3 Effets de la modification**

#### **6-3-1 Incidences sur le plan local d'urbanisme**

Le règlement de la zone Ac est modifié comme exposé ci-dessus, à l'exclusion de toute autre pièce du PLU.

La modification proposée est compatible avec les orientations générales du PADD. La règle ainsi assouplie est plus conforme à l'objectif de valorisation économique des espaces lagunaires et littoraux notamment celle des mas conchylicoles, issu de l'Orientation n°2 « *Soutenir et encourager la valorisation économique du territoire loupianais tout en préservant le renouvellement de ses ressources* ». En effet, elle facilitera l'installation de nouvelles exploitations ou les projets de confortement de celles existantes pour lesquels les obligations de stationnement telles que fixées par le PLU en vigueur peuvent s'avérer prohibitives.

#### **6-3-2 Incidences sur le fonctionnement urbain**

Même assouplie, la règle n'en exige pas moins que le stationnement réponde aux besoins de l'établissement. Il est nécessaire que le stationnement fasse l'objet d'une gestion raisonnée pour ne pas entraver le fonctionnement de la zone conchylicole (report des véhicules sur l'espace public, ...).

La problématique du stationnement, partagée sur l'ensemble des zones d'exploitation conchylicole et aquacole du bassin de Thau, est partie intégrante de l'étude du schéma d'aménagement de zones conchylicoles évoqué préalablement. Des solutions collectives ou mutualisées pourraient alors être dégagées.

## 7 - Permettre le renforcement des constructions et installations existantes nécessaires aux réseaux publics d'électricité en zone agricole Aa

### 7-1 Exposé des motifs

#### 7-1-1 Les besoins en matière de sécurisation et modernisation du réseau électrique

A environ 1,40 km au Nord du village de Loupian, au-delà de l'autoroute A9, le site de l'ancienne mine d'extraction de bauxite de La Rouquette accueille un poste source électrique (parcelle A1027), maillon essentiel de l'alimentation électrique du secteur Nord du bassin de Thau.

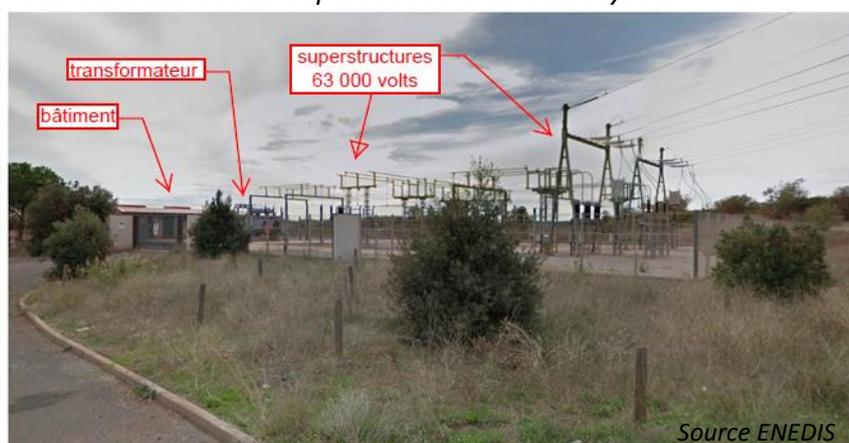
Propriété d'ENEDIS, ce poste source 63.000 / 20.000 volts est raccordé au réseau public de transport d'électricité exploité par RTE. Il a été créé en 1995 pour répondre au fort accroissement des charges de la zone littorale du Languedoc-Roussillon située entre les communes de Frontignan et d'Agde. Idéalement situé au nord de l'étang de Thau, il a permis de soulager les postes sources de Balaruc et de Florensac, en reprenant l'alimentation des clients de la zone nord de la Communauté d'agglomération du bassin de Thau (Sète Agglopolé Méditerranée).

Le poste source de Loupian alimente principalement les communes de Bouzigues, Loupian, Mèze, Montagnac et Villeveyrac, soit une population d'environ 20.000 habitants et une quinzaine de clients industriels. Il permet également l'évacuation de la production de 3 parcs éoliens et de petits sites de production d'énergies renouvelables. En cas d'incident sur les postes sources de Balaruc ou de Florensac ou sur les réseaux 20.000 volts alimentés par ces postes sources, le poste source de Loupian est un secours majeur pour cette zone.

Le poste est actuellement constitué par :

- une plateforme de 3300 m<sup>2</sup>,
- des superstructures 63 kV d'une hauteur de 10 m pour les plus hautes,
- un transformateur 63 kV / 20 kV entouré de murs pare-feu d'une hauteur de 5 m,
- d'un bâtiment technique de plain pied sur une emprise de 200 m<sup>2</sup>, d'une hauteur de 4 m, comprenant le contrôle commande et les équipements 20.000 volts.

#### Le poste source existant – Vue aérienne et vue depuis la route de Villeveyrac



Le poste est évolutif et doit pouvoir accueillir jusqu'à 3 transformateurs. Ce qui nécessitera, sans extension foncière de la plateforme, en plus de l'ajout des 2 transformateurs :

- l'extension du bâtiment existant ou l'ajout d'un nouveau bâtiment (80 à 100 m<sup>2</sup> supplémentaires),
- la construction de murs pare-feu de 5 m de haut autour des transformateurs,
- la construction d'une fosse déportée étanche enterrée de 15 m<sup>3</sup> pour la collecte des huiles du transformateur en cas de fuite.

L'augmentation du nombre de transformateurs sera fonction des besoins en énergie électrique du secteur, aussi bien pour répondre à une augmentation de la consommation électrique que pour permettre l'évacuation de l'électricité produite par des sites ENR qui viendraient à s'installer. Avec une croissance de la population de l'ordre de 1,1 % /an (source INSEE), l'ajout d'un 2<sup>ème</sup> transformateur sera probablement nécessaire à moyen terme.

A court terme, des aménagements prévus sur les années 2020-2021 visent à moderniser le contrôle commande du poste et le matériel 20.000 volts de façon à maintenir le niveau de qualité de l'électricité distribuée. Ils nécessitent l'extension du bâtiment existant ou l'ajout d'un nouveau bâtiment sur l'emprise même de la plateforme.

#### **7-1-2 Le plan local d'urbanisme en vigueur**

Le poste source électrique de La Rouquette est positionné en secteur Aa au PLU. Celui-ci désigne les secteurs agricoles situés au-delà de l'autoroute A9 qui ne sont pas concernés par des espaces de protection au titre de la Loi Littoral (espaces proches du rivage, espaces remarquables du littoral, coupures d'urbanisation, bande littorale, ensembles boisés significatifs).

Au vu du règlement de la zone A, les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics d'électricité ne sont pas admis en secteur Aa.

#### **7-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU**

La présente modification du PLU est entreprise en vue de modifier le règlement du secteur Aa pour autoriser les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics d'électricité pour répondre aux besoins de sécurisation et de modernisation des installations existantes.

Afin de répondre aux exigences techniques de tels ouvrages, la modification prévoit un régime dérogatoire aux règles d'urbanisme déterminées par le règlement de la zone (hauteur, emprise, implantations, clôtures, ...).

Toutefois, afin de garantir la bonne insertion des constructions et installations dans leur environnement, le règlement prévoit, sur la base des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme<sup>11</sup>, que ces constructions et installations ne seront admises que sous réserve de :

---

<sup>11</sup> Cf. supra – Note de bas de page n°7 – page 29

- ne pas être incompatibles, le cas échéant, avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	
<p>Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>3- En secteur Aa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dans les conditions visées à l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux infrastructures de transport routier et autoroutier ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux ouvrages de transport d'hydrocarbures ;</li> <li>- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 14 du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements /exhaussements nécessaires.</li> </ul>	<p>Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>3- En secteur Aa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dans les conditions visées à l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux infrastructures de transport routier et autoroutier ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux ouvrages de transport d'hydrocarbures ;</li> <li>- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 14 du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements /exhaussements nécessaires,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics d'électricité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>

<b>A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
(...)	Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.
<b>A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
(...)	Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.
<b>A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
(...)	Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.
<b>A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>1- Dispositions générales</b> (...)	Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.
<b>2- Dispositions particulières aux secteurs Aa et An</b> <u>2-5 Clôtures</u> : (...)	Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

### **7-3 Effets de la modification**

#### **7-3-1 Incidences sur le plan local d'urbanisme**

Le règlement de la zone A est modifié comme exposé ci-dessus, à l'exclusion de toute autre pièce du PLU.

#### **7-3-2 Incidences sur l'environnement**

La modification permettra l'amélioration et la sécurisation du réseau de distribution d'électricité à l'échelle du secteur Nord du bassin de Thau, contribuant ainsi à assurer la satisfaction d'un besoin d'intérêt général.

S'agissant des constructions et installations envisagées, situées dans un site altéré (ancienne mine de bauxite), en dehors des périmètres d'intérêt écologique et des espaces de protection au titre de la Loi Littoral, les impacts sur l'environnement ne semblent pas significatifs.

Si la modification fait bénéficier à ces ouvrages de règles d'urbanisme dérogatoires, elle veille néanmoins à imposer une condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## II - JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Considérant, d'une part, au regard des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, que la modification a uniquement pour objet les modifications suivantes, sans qu'aucune autre pièce du PLU ne soit modifiée :

Règlement écrit :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone UA : articles 11 (aspect extérieur) et 12 (stationnement)</li> <li>- Zone UC : article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)</li> <li>- Zone UP : articles 1 et 2 (occupations interdites et admises sous conditions) et article 10 (hauteur des constructions)</li> <li>- Zone A : articles 2 (occupations admises sous conditions), 6 et 7 (implantations), 10 (hauteur) et 11 (aspect extérieur)</li> <li>- Zone Ac : article A12 (stationnement)</li> </ul>
Document graphique :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un secteur UPa au sein de la zone UP</li> </ul>

Considérant, d'autre part, au regard des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, que la modification n'a ni pour objet ni pour effet de :

1° Changer les orientations définies par le PADD :	Comme démontré dans les développements ci-dessus (Exposé des motifs des changements apportés au PLU), les modifications entreprises sur le règlement écrit et graphique s'inscrivent dans les orientations générales du PADD.
2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :	La modification entreprise sur le règlement graphique consiste à créer un secteur UPa au sein de la zone UP d'équipements collectifs instituée par le PLU.
3° Réduire 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 :	<p>Au contraire, la modification permettra une meilleure gestion des eaux usées et des eaux pluviales par la réalisation des ouvrages préconisés par le SAGE et les schémas directeurs.</p> <p>Par ailleurs, la modification est compatible avec les modalités d'application de la Loi Littoral telles que définies par le SCOT du Bassin de Thau (cf. Supra)</p>

<p>4° Ouvrir à l'urbanisation 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 :</p>	<p>Sans objet</p>
<p>5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.</p>	<p>Sans objet</p>

Il résulte de ce qui précède que la procédure de modification se justifie au regard du champ d'application de la modification défini aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

### **III - COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU LITTORAL**

Certains points de la modification portent sur le règlement de zones incluses dans des espaces protégés au terme de la Loi Littoral (espaces proches du rivage et coupures d'urbanisation, bande littorale).

La compatibilité du PLU modifié avec les dispositions particulières au littoral sera ci-après appréciée au regard de ces seuls points.

#### **1 - L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**

---

##### **1-1 Rappel des dispositions particulières**

Au terme de l'article L121-13 du code de l'urbanisme :

*« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »*

##### **1-2 Compatibilité du PLU modifié**

###### **1-2-1 Les ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif autorisés en zone An-pa**

La zone An-pa englobe les espaces proches du rivage tels que définis par les modalités d'application de la Loi Littoral issues du SCOT du Bassin de Thau.

Le bassin de décantation en bordure de la Bourbou peut être regardé comme une construction dès lors qu'il comporte des ouvrages de génie civil. Il est donc soumis au régime d'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage.

Pour autant, la création du bassin est directement issue du programme d'actions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE », dont la réalisation relève elle-même des prescriptions du Chapitre individualisé valant SMVM du SCOT du Bassin de Thau.

L'urbanisation doit donc être jugée conforme avec les dispositions du SCOT et compatible avec celles du SMVM.

## 1-2-2 Les ouvrages de compensation pluviale des mas conchylicoles autorisés en zone An-pa

La modification rend possible les ouvrages de compensation pluviale en espaces proches du rivage (zone An-pa). Toutefois ces ouvrages ne constituent pas, en l'espèce, une extension de l'urbanisation en ce que le règlement les autorise sous condition qu'ils soient conçus sans ouvrages de génie civil.

En effet, il a été jugé que des bassins de rétention des eaux pluviales ne peuvent être assimilés à des constructions dès lors qu'ils ne comportent pas d'ouvrages de génie civil (CAA Bordeaux, 1<sup>ère</sup>, 22.06.2017, n°15BX01517).

Dès lors, ces bassins ne peuvent être assimilés à des constructions et ne sont donc pas assujettis au régime d'extension limitée en espaces proches du rivage.

## 2 - Les coupures d'urbanisation

---

Les ouvrages hydrauliques autorisés en zones An (bassin d'orage du poste de relèvement de Pallas) et en zone An-pa (bassin de décantation en bordure de la Bourbou) se positionnent dans les coupures d'urbanisation telles que définies par les modalités d'application de la Loi Littoral issues du SCOT du Bassin de Thau.

Le positionnement de ces ouvrages se justifie au regard même de leur vocation, pour se conformer aux objectifs du SAGE du bassin de Thau, des schémas directeurs d'assainissement et d'eaux pluviales et du SCOT.

Compte tenu de leur nature et même s'ils comportent des ouvrages de génie civil, ils ne sont pas susceptibles de remettre en cause la notion de coupure d'urbanisation.

## 3 - La bande littorale

---

### 3-1 Rappel des dispositions particulières

Au terme des articles L121-16 et L121-17 du code de l'urbanisme :

*« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement. »*

*« L'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »*

En l'occurrence, les ouvrages de compensation pluviale des mas conchylicoles autorisés par la modification pourront prendre place dans la bande littorale.

Considérant qu'il s'agit d'installations « *nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* », ces ouvrages peuvent être autorisés dans la bande littorale au titre de l'article L121-17.

## ANNEXE : tableau des surfaces de zones

ZONES		Surfaces (en ha) PLU en vigueur	Surfaces (en ha) PLU modifié
ZONES URBAINES	<b>UA</b>	<b>12,04</b>	<b>12,04</b>
	<b>UC</b>	<b>46,89</b>	<b>46,89</b>
	<i>Dont :</i>		
	<i>UC-a</i>	40,66	40,66
	<i>UC-b</i>	4,41	4,41
	<i>UC-c</i>	1,82	1,82
	<b>UD</b>	<b>5,38</b>	<b>5,38</b>
	<b>UE</b>	<b>1,68</b>	<b>1,68</b>
	<b>UP</b>	<b>7,17</b>	<b>7,17</b>
	<i>Dont :</i>		
	<i>UP-a</i>	-	<b>3,00</b>
	<i>UP-c</i>	2,21	2,21
	<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>73,16</b>	<b>73,16</b>
ZONES A URBANISER	<b>AU</b>	<b>3,67</b>	<b>3,67</b>
	<b>AUE</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>
	<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>4,41</b>	<b>4,41</b>
ZONES AGRICOLES	<b>A</b>	<b>755,39</b>	<b>755,39</b>
	<i>Dont :</i>		
	<i>Aa</i>	204,01	204,01
	<i>An</i>	247,57	247,57
	<i>An-pa</i>	300,06	300,06
	<i>An-pb</i>	3,75	3,75
	<b>Ac</b>	<b>748,52</b>	<b>748,52</b>
	<i>Dont :</i>		
	<i>Act</i>	18,72	18,72
	<i>Acm</i>	729,80	729,80
	<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>1.503,91</b>	<b>1.503,91</b>
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	<b>N</b>	<b>825,25</b>	<b>825,25</b>
	<i>Dont :</i>		
	<i>Nds</i>	733,40	733,40
	<i>Ni</i>	0,56	0,56
	<i>Nr</i>	1,07	1,07
	<i>Nt</i>	83,38	83,38
	<i>Nv</i>	6,84	6,84
	<i>Nv1</i>	1,10	1,10
	<i>Nv2</i>	5,74	5,74
	<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>825,25</b>	<b>825,25</b>