Département de l'Hérault

PALAVAS-LES-FLOTS

MODIFICATION N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 20 juin 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 septembre 2019
Modification n°1 approuvée le 4 novembre 2021

Vu pour être annexé à notre délibération du 2022
approuvant la modification n°2 du PLU

Le Maire Christian Jeanjean

1. Préambule

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

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 3 septembre 2019 et d'une modification approuvée le 4 novembre 2021.

Plusieurs évolutions à caractère mineur apparaissent nécessaires :

1) Ajuster la limite de zonage entre les zones UA et UD ; ce point permet en outre de corriger une erreur matérielle apparue au plan lors de la modification précédente ;

2) Ajuster le règlement de la zone UB ;

3) Apporter une évolution qualitative au règlement de la zone UD et plus généralement à l'installation des dispositifs de production d'énergie;

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

Ainsi, relèvent d'une révision :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

2. Présentation des modifications

- **Localisation**

- **Explications**

  - *Ajuster la limite de zonage entre les zones UA et UD*

Quelques unités foncières situées entre l'avenue de la Gare-Albert Dubout et la rue de l'Étang du Grec comportent des constructions de gabarits divers et d'aspect peu homogène. On y trouve notamment la poste et son gros volume ou une petite construction publique très proche ainsi que quelques pavillons.
Elles sont classées en zone UD (secteur UDe).

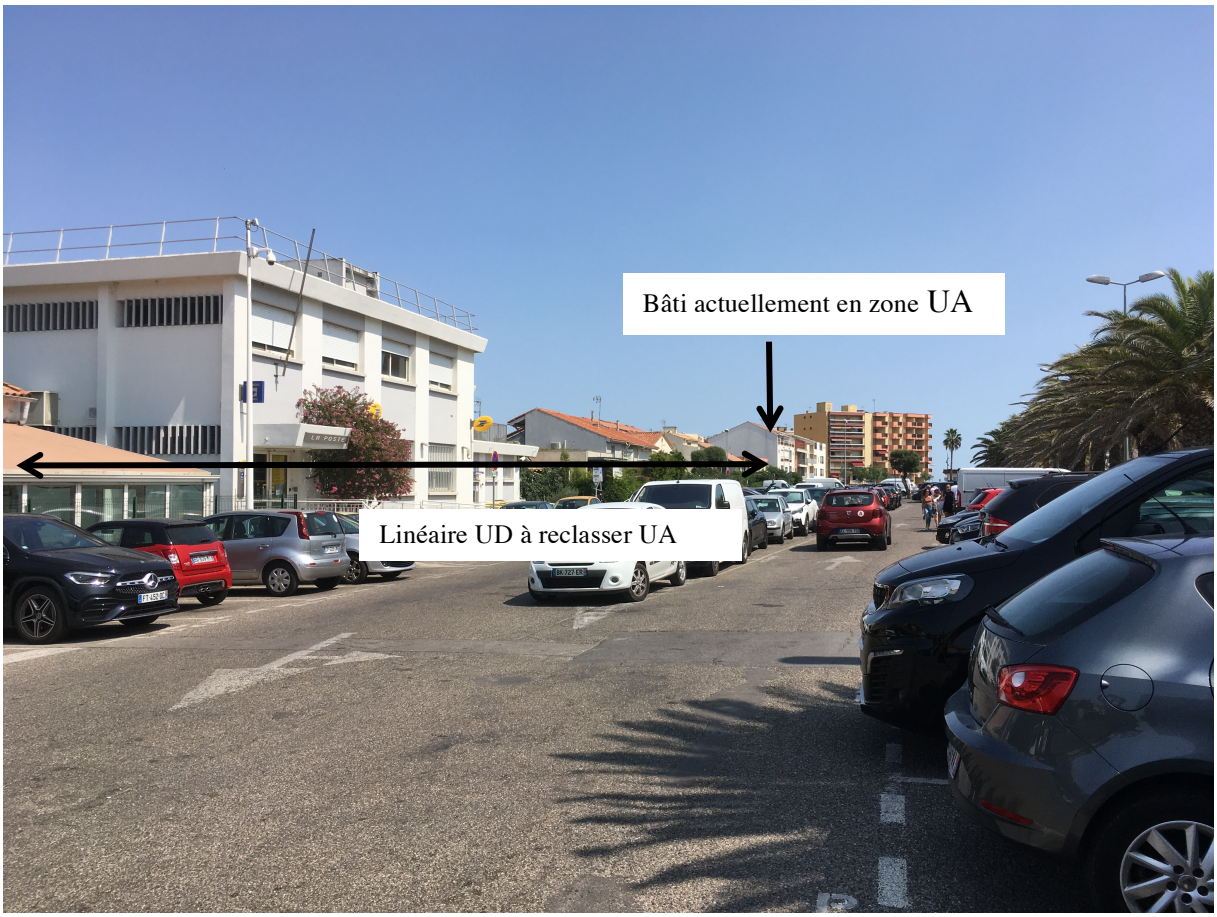
Le linéaire considéré représente environ 110 mètres.

L'objectif est d'y poursuivre le tissu des unités foncières situées immédiatement à l'Est et situées en zone UA.

On obtiendra ainsi une densification de ce linéaire avec une hauteur maximum de 10m à l'égout de toiture, soit environ la hauteur actuelle du bâtiment abritant la poste.

En revanche, plus à l'Ouest, le tissu bâti devenant très homogène, il demeurera en zone UD.

Ces évolutions permettent de respecter les orientations du PADD liées à la maîtrise des évolutions du tissu urbain avec une densification limitée.



Aperçu du bâti concerné

Afin d'assurer une meilleure transition avec le bâti demeurant en UD, un recul obligatoire est imposé aux constructions qui viendront s'implanter à l'Ouest de la nouvelle zone UA. En UA, ce recul n'est cependant pas imposé aux équipements d'intérêt collectif et services publics, considérant, en particulier, la présence de la poste.

- *Ajuster le règlement de la zone UB*

Le linéaire de l'avenue Saint-Maurice est propice aux échappées visuelles en direction de la mer. Or le règlement de la zone UB autorise l'implantation de construction d'une limite latérale à l'autre, entravant ces vues.
Cette prescription réglementaire ne correspond pas à la configuration du bâti présent au sein de la zone UB, majoritairement implanté sur une seule limite.
L'objectif de la commune, affirmé dans le PADD, étant d'autoriser une densification maîtrisée, il importe d'autoriser extensions et élévations, dans le respect de la configuration du bâti.
C'est pourquoi la présente modification limite l'implantation sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, sans modifier les hauteur et emprise au sol autorisées.

Toutefois, eu égard à la diversité des unités foncières présentes sur ce linéaire très important, des cas particuliers font l'objet d'une réglementation alternative.
Lorsqu'une construction nouvelle (ou une extension) est réalisée entre deux terrains présentant une construction appuyée sur les deux limites latérales, la nouvelle opération pourra également s'implanter sur les deux limites aboutissant aux voies.

Par ailleurs, l'article UB6 prévoit que les constructions doivent s'implanter en recul des voies et espaces publiques. Cette règle peut s'avérer limitative lorsque l'on désire mieux structurer certaines places.
Sur quatre d'entre elles, repérées au plan de zonage, l'implantation pourra s'effectuer à l'alignement.

- *Apporter une évolution qualitative au règlement de la zone UD*

Afin de préciser les objectifs volumétriques des extensions autorisées en UDd, il a été décidé de donner comme référence l'enveloppe bâtie, c'est-à-dire le volume visible depuis l'extérieur. Cette notion est donc définie au glossaire comme "le volume bâti délimité par les murs extérieurs."
Considérant la volumétrie extérieure (et non les surfaces intérieures), il a été décidé de porter la surface d'extension autorisée à 35m2 au lieu de 30.

- *Mieux intégrer les dispositifs d'énergie solaire*

Afin de mieux protéger le paysage urbain de la commune et notamment l'aspect des toitures, la commune a décidé d'introduire dans le règlement de l'ensemble des zones, les demandes de l'UDAP quant à l'aspect des toitures.
Il s'agit de limiter la surface des panneaux photovoltaïques lorsque la toiture de la construction n'est pas une toiture-terrasse.
Dans le secteur le plus central, cette limite s'étend à tout type de toiture – avec néanmoins une différenciation : 40% du total de la surface de toiture en cas de toit-terrasse et 30% en cas de toiture traditionnelle en pente.
Ce point réglementaire nécessite la création d'un secteur UAa qui intègre cet élément réglementaire. Il s'étend autour du phare dans un espace délimité par le quai Paul Cunq, la place du Docteur Clément, l'avenue de la Gare Albert Dubout et le boulevard du Maréchal Joffre.
Cette évolution réglementaire améliore la compatibilité des pièces réglementaires aux orientations du PADD et plus particulièrement « la mise en valeur du patrimoine bâti ».

3. Présentation des évolutions réglementaires

- **Règlement écrit**

  - **Article 7 de la zone UA**

La phrase suivante est ajoutée :
"Les services publics etd'intérêt général pourront s'implanter en limite ou en recul sans règle minimale parrapport aux limites"

  - **Article 7 de la zone UA**

Un troisième alinéa est ajouté : *"3°) La construction sera implantée en recul lorsque cela est précisé au règlement graphique (plan de zonage)*
Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (H/2 ≥4 mètres)."

  - **Article 6 de la zone UB**

La phrase suivante est ajoutée : *"Le long des linéaires repérés au document graphique (plan de zonage) l'implantation à l'alignement est autorisée."*

  - **Article 7 de la zone UB – A)**

Avant modification

Le bâtiment peut être édifié
- soit en limite séparative sur une longueur ne pouvant être supérieure à la moitié de la longueur de la limite parcellaire concernée.
- soit en retrait de la limite parcellaire. Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2≥ 3 mètres).

Après modification

Le bâtiment peut être édifié
- soit sur une limite séparative sur une longueur ne pouvant être supérieure à la moitié de la longueur de la limite parcellaire concernée.
- soit en retrait de la limite parcellaire.
En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2≥ 3 mètres).

Toutefois, lorsque l'unité foncière concernée se situe entre deux terrains limitrophes supportant des constructions déjà implantées sur les deux limites, la construction pourra également s'implanter sur les deux limites.

• Article 2 de la zone UD – UDd premier alinéa

Avant modification

"- les constructions à usage d'habitat dans la limite d'une extension de 30m2 des constructions existantes à la date d'approbation du POS (25 février 1997),"

Après modification

"- les constructions à usage d'habitat dans la limite d'une extension de 35m2 de l'enveloppe bâtie des constructions existantes à la date d'approbation du POS (25 février 1997),"

• Article 7 de la zone UD – A)

La phrase suivante est ajoutée à la suite de paragraphe A :
"La construction sera implantée en recul lorsque cela est précisé au règlement graphique (plan de zonage).
Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (H/2 ≥4 mètres)."

• Article 11 de la zone UA

Les phrases suivantes sont ajoutées au paragraphe « toiture » : *« A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².* »
"Dans le secteur UAa, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes). Cette limite est portée à 40% pour les toitures-terrasse."

• Article 11 des autres zones

La phrase suivante est ajoutée au paragraphe « toiture » : *« A l'exception des toits terrasses, la surface totale des panneaux de production d'énergie ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture (y compris les annexes) sans dépasser 40m².* »

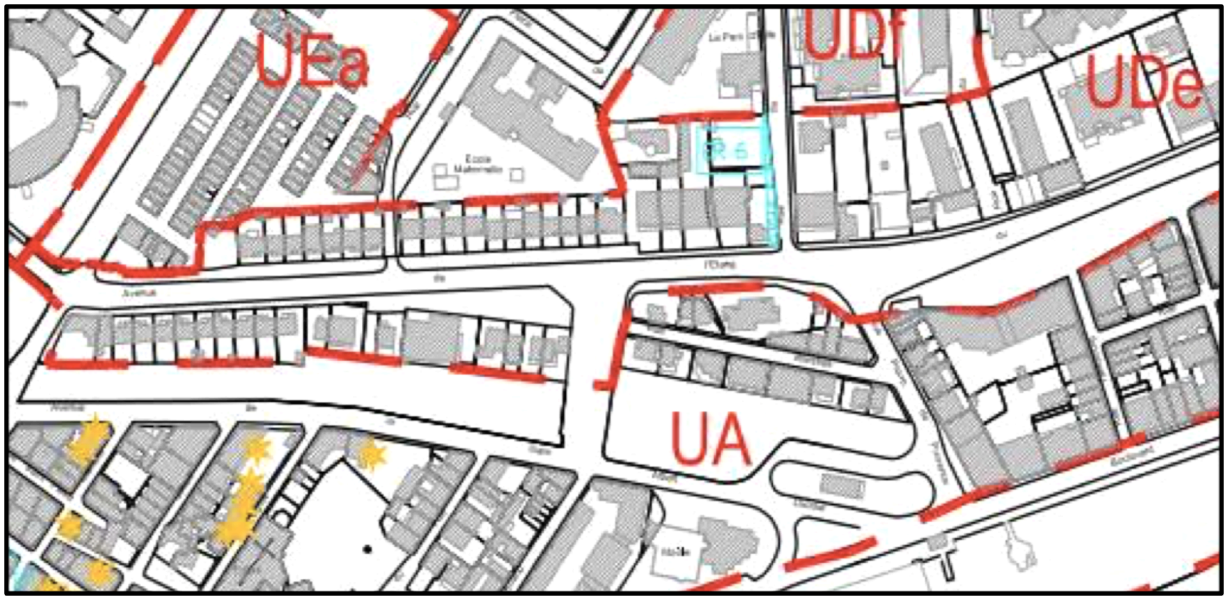
• Glossaire

Il est complété par la définition suivante :
". Enveloppe bâtie : volume bâti délimité par les murs extérieurs."

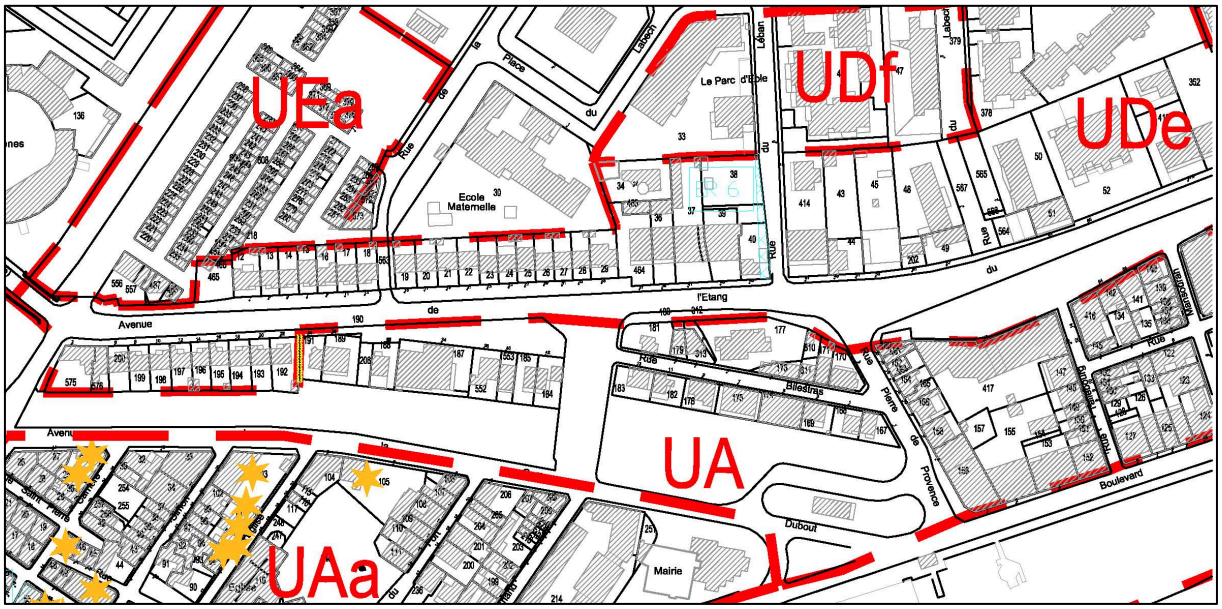
➢ **Règlement graphique (zonage)**

La zone UA est étendue de 2300m2 sur des unités foncières classées auparavant UDe. Une indication graphique renvoyant à l'article UA7 du règlement écrit est représentée.

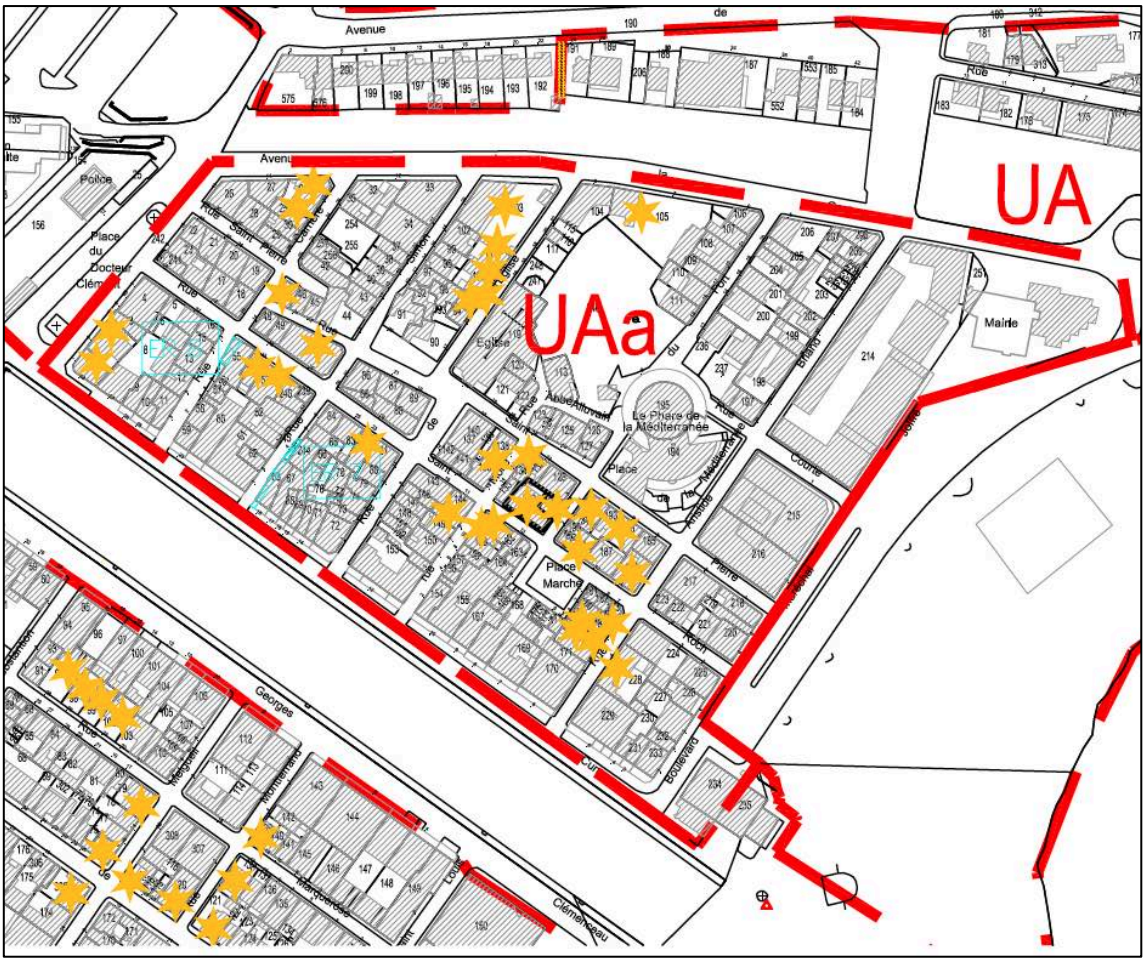
- *Situation avant modification*



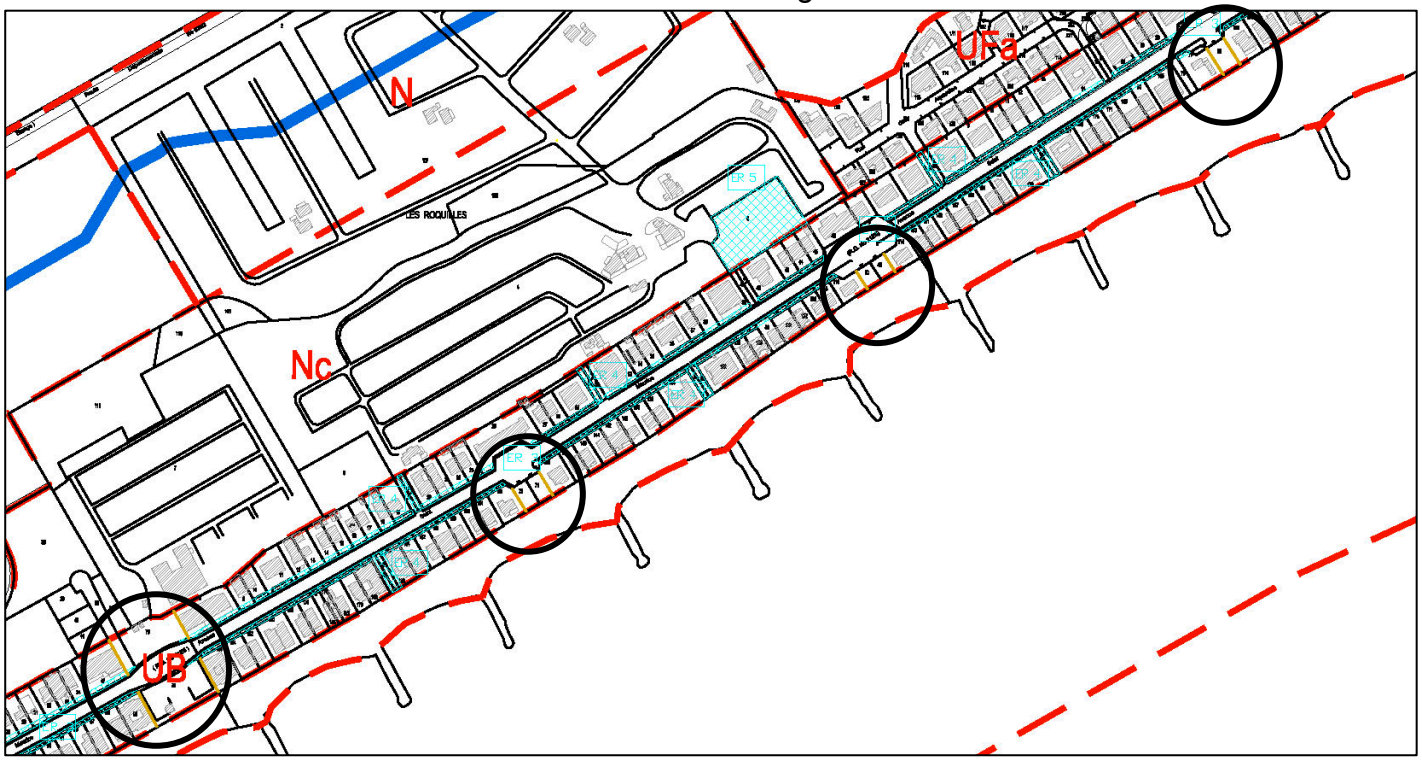
- *Situation après modification*



Un secteur UAa de 4,5 hectares présentant une réglementation des installations photovoltaïques différente du reste de la zone est créé.



Des indications graphiques sont représentées sur quatre places ponctuant l'avenue Saint-Maurice. Elles renvoient à l'article UB6 du règlement écrit.



Le tableau des surfaces de la zones urbaines est modifié par la création du secteur UAa :

Dénomination de la zone	Superficie totale **avant modification** (en ha)	Superficie totale **après modification** (en ha)
UA	**28**	**28**
dont secteur UAa	-	*4,5*
UB	**24,4**	**24,4**
UC	**20,7**	**20,7**
UD	**48,8**	**48,8**
UE	**3,5**	**3,5**
UF	**3,7**	**3,7**
UL	**15**	**15**
UP	**28,5**	**28,5**
TOTAL	**172,6**	**172,6**

Les autres pièces sont sans changement.

4. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

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

5. Effet sur l'environnement

La modification ne présente pas de consommation foncière nouvelle et vise d'une part à permetre une légère densification et d'autre part à améliorer la maîtrise de l'urbanisation. Elle concerne des secteurs entièrement urbanisés sur leurs quatre côtés.
Ce faisant, elle n'entraîne aucune nuisance nouvelle sur l'environnement naturel ou bâti.

La densification possible et souhaitée issue du passage de 2300m2 de UD en UA est suceptible d'augmenter la demande en eau potable et en gestion des eaux usées.
Les informations données par les gestionnaires lors de l'élaboration du PLU permettent de conclure que la modification réglementaire est compatible avec le système et les capacités existantes.