



PLU

**1ère MODIFICATION SIM-
PLIFIÉE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



1. Additif au Rapport de Présentation

Document approuvé le :

Date, cachet et signature Maire

Présentation de la Modification Simplifiée





Les objets de la Modification Simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Mèze a été **approuvé par DCM le 22 Mars 2017**.

Suite à son approbation et selon la procédure, il a été transmis à la Préfecture pour contrôle de légalité sur le document approuvé. Le contrôle a été réalisé pour le compte du Préfet de l'Hérault par les Services de l'Aménagement du Territoire Est de la DDTM de l'Hérault. L'Etat a donc émis quelques demandes de corrections / modifications à porter au PLU, rapportées dans le courrier du 13 juin 2017 transmis à la commune.

Selon les demandes de l'Etat découlant de l'examen du PLU approuvé, la ville engage aujourd'hui une **première procédure de Modification Simplifiée** de son PLU et pourra ainsi le rendre parfaitement compatible avec les attentes de l'Etat.

Les attentes de l'Etat issues du contrôle de légalité concernaient les points synthétisés comme suit :

1. **Loi Littoral** : matérialiser sur le plan de zonage les coupures d'urbanisation + mieux préciser dans le règlement les possibilités d'extensions des bâtiments agricoles.
2. **Servitude bruit sur RD613**: corriger l'erreur matérielle sur le plan de Zonage concernant le report de la servitude de recul par rapport à la RD613.
3. **Zonage et assainissement** : Une incohérence avait été pointée entre Zonage PLU et Zonage d'assainissement : le SD Assainissement ayant été mis à jour, l'incohérence est levée de fait.

En plus des corrections demandées par l'Etat, et en fonction des premières instructions pour délivrer des premières autorisations d'urbanisme sur le PLU approuvé, la ville a souhaité aussi engager quelques évolutions mineures :

1. **Écriture du Règlement** : corriger quelques tournures de phrases pouvant laisser quelques ambiguïtés d'interprétation lors des instructions ADS.
2. **Correction d'erreurs matérielles sur le Plan de Zonage** : quelques erreurs d'impression (traits en trop, etc.) ont été constatées et doivent être corrigées pour lever toute ambiguïté d'interprétation.
3. **Emplacements Réservés** : procéder à quelques corrections mineures sur le périmètre de 2 E.R. et vérification des emprises (cohérence plan / liste des ER).

La 1ère Modification Simplifiée du PLU de Mèze intègre donc les quelques évolutions (qui ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre général du projet mais qui restent d'ordre simplement correctif) issues à la fois des avis des services de l'Etat sur le PLU approuvé et des désirs de la ville et des services instructeurs de porter quelques corrections de forme.

L'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V), stipule que :

«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 L. 131-9 du présent code.»

Les modifications demandées par les Services de l'Etat et formulées dans le cadre de leur contrôle de légalité sur le PLU approuvé ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article L153-41. Dès lors, elles n'engagent pas une procédure de Modification de Droit Commun, et peuvent être intégrées dans un régime simplifié.

L'avis des Services de l'État sur le contrôle de légalité est présenté à titre informatif ci-contre :



**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service aménagement du territoire Est et Nord
Unité aménagement et planification

Affaire suivie par : Julien CHAULET
Mail : julien.chaulet@herault.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 60 84



PREFET DE L'HERAULT

Montpellier, le

13 JUN 2017

Le Préfet de l'Hérault
à
Monsieur le Maire
Place Aristide Briand - BP n°28
34140 Mèze

Objet : Approbation de la révision du PLU - Contrôle de légalité

Par délibération en date du 22 mars 2017, le conseil municipal a approuvé la révision générale du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

L'examen de cette délibération et du dossier technique attenant appelle les observations ci-après.

- **Loi Littoral**

Concernant les coupures d'urbanisation :

Le rapport de présentation du PLU arrêté prévoyait des coupures d'urbanisation « de principe » qui ne correspondaient pas à celles identifiées dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du bassin de Thau. Dans mon avis en date du 18 octobre 2016, j'avais demandé de rectifier cette délimitation et d'intégrer les coupures d'urbanisation sur le plan de zonage.

Le rapport de présentation du PLU approuvé a été correctement modifié. Toutefois, le plan de zonage n'a pas été complété. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible, prescrit que « les documents d'urbanisme locaux doivent exposer, motiver et préciser » les limites des coupures d'urbanisation.



Afin d'être en parfaite compatibilité avec le SCOT du bassin de Thau, le plan de zonage doit clairement indiquer la délimitation des coupures d'urbanisation sur la commune de Mèze.

Concernant le règlement de la zone agricole :

Le règlement du PLU approuvé a été modifié : il permet les extensions des bâtiments agricoles à hauteur de 30 % de la surface initiale comprise dans l'assiette foncière de l'opération.

Cette nouvelle mention d'assiette foncière est trop imprécise pour garantir que les extensions projetées, quasi exclusivement en discontinuité de l'agglomération, ne seront pas constitutives d'extension de l'urbanisation. Le règlement gagnerait à être complété par un schéma illustrant ce principe.

De même, la seule mention d'un pourcentage sans plafonnement de la surface maximale autorisée permet potentiellement des extensions très importantes, constitutives d'extensions de l'urbanisation.

Afin d'être en adéquation avec les dispositions de la loi Littoral, le règlement de la zone agricole doit être complété.

- **Amendement Dupont**

La RD 613 est une route classée à grande circulation. De ce fait, en dehors des espaces urbanisés, une bande de 75 mètres doit être matérialisée.

Il semble que cette bande ait été reportée de manière incorrecte en entrée Nord de la commune, dans sa partie Ouest : certaines parcelles, aujourd'hui vierges de toute construction, ont été ôtées de la bande d'inconstructibilité.

Le plan de zonage doit donc être corrigé.

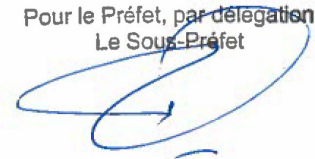
- **Zonage et assainissement**

Suite à l'enquête publique, trois parcelles ont été partiellement intégrées à la zone U3 au nord de la commune, au niveau du chemin du Ceinturon. Toutefois, le zonage U3 impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif, alors que le zonage d'assainissement impose un assainissement autonome pour ces parcelles.

Il conviendra de rectifier le zonage, ou de procéder à une modification du zonage d'assainissement, afin de clarifier cette situation.

En conséquence, je vous saurais gré de bien vouloir engager une procédure de modification du PLU afin de prendre en compte l'ensemble de ces observations.

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le Préfet,
Pour le Préfet, par délégation
Le Sous-Préfet

Philippe NUCHO



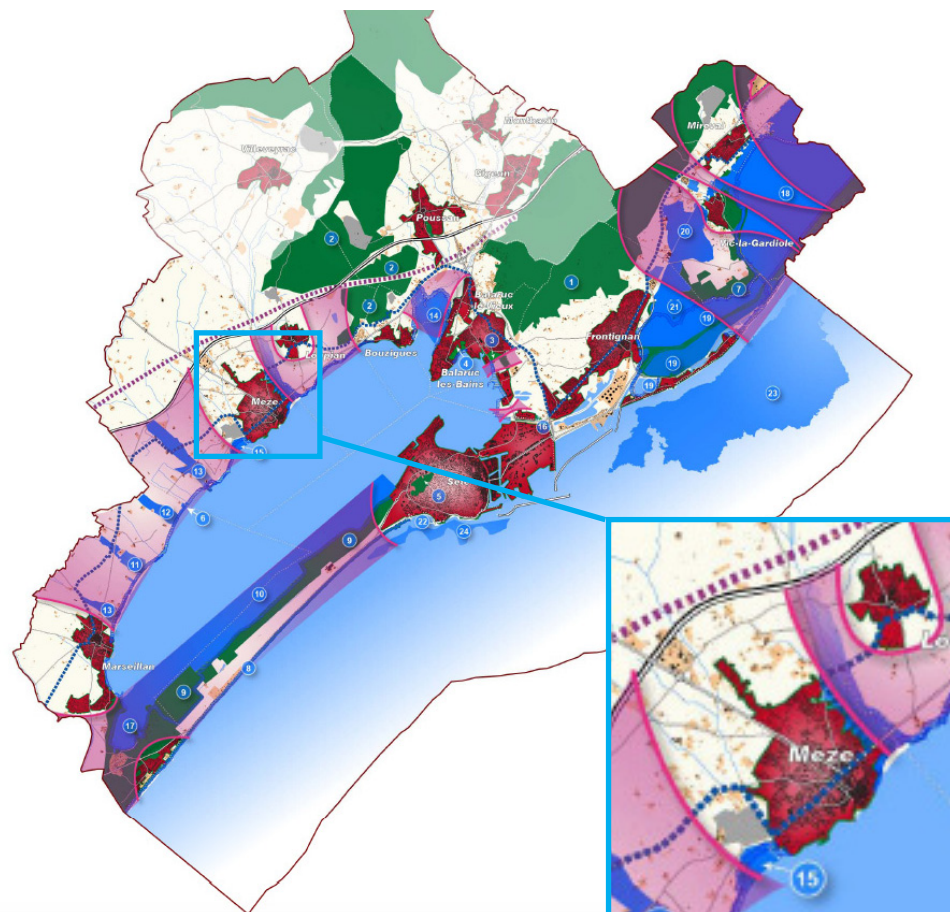
Les ajustements «Loi Littoral»

Matérialiser les coupures d'urbanisation sur le Zonage

Les articles L121-1, L121-2 et L121-3 du Code de l'Urbanisme précisent les modalités d'application de la Loi Littoral dans les documents d'urbanisme.

En outre, le PLU approuvé reprenait les orientations du SCoT du Bassin de Thau, intégrateur de la Loi Littoral, et avec lequel à ce titre, le PLU doit être compatible.

Tout en laissant le choix aux communes d'amener des précisions sur les notions issues de la Loi Littoral, le SCOT du Bassin de Thau en a néanmoins proposé une retranscription cartographique. Ainsi, la commune de Mèze peut affiner les propositions du SCOT au sein de son Plan Local d'Urbanisme.



MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LE BASSIN DE THAU

- Les espaces remarquables terrestres
- Les espaces remarquables lagunaires ou maritimes
- 17 Numéros des espaces remarquables (p.46 des DOO)
- Limites Espaces Proches du Rivage
- Coupures d'urbanisation
- Délimitations des agglomérations et villages supports d'extension urbaine
- Bande des 100 mètres

Extrait des DOO du SCoT du Bassin de Thau // page 52.



> Les coupures d'urbanisation prévues dans le PLU Approuvé :

La mention sur les coupures d'urbanisation au sens Loi Littoral était portée dans le Rapport de Présentation, et rendue réglementairement effectivement à la fois par le Règlement du PPRI et par l'instauration de zones naturelles de part et d'autre des zones urbaines. Les services de l'Etat ont demandé dans le cadre du contrôle de légalité que des mentions graphiques soient en plus directement reportées sur le plan de zonage.

Pour Rappel, le RP du PLU approuvé mentionne que : Les coupures d'urbanisation ont été déterminées dans le cadre du SCOT en obéissant à une approche pragmatique menée sur l'ensemble des communes soumises à la loi Littoral. Cette démarche a permis d'intégrer en partie les zones d'aléa inondation fort en tant que support des coupures d'urbanisation, elles ont été matérialisées comme des « secteurs de danger ». Sur cette base, les espaces représentant une continuité fonctionnelle

ou écologique avec les cours d'eau ont permis de proposer un principe de coupure d'urbanisation.

La trame de coupure d'urbanisation a permis d'assurer une « coupure verticale » (d'axe globalement Nord-Sud) permettant de préserver l'accessibilité du littoral marin et lagunaire tout en assurant les besoins en développement des différentes communes.

- Traduction dans le PLU de Mèze :
Les coupures d'urbanisation à l'Est et à l'Ouest ont été classées en zone naturelle (N et Nrl). En effet, toute urbanisation étant incompatible avec la notion d'espace remarquable ou de coupure d'urbanisation, il apparaît fondamental d'interdire toute nouvelle construction au sein de ces espaces.



Schématisme des coupures d'urbanisation.



Préciser davantage les règles encadrant les extensions des bâtiments agricoles

coups d'urbanisation permet déjà et de fait cette limitation.

Les modifications apportées au Règlement seront détaillées dans le chapitre dédié à cet effet du présent RP.

Le Règlement du PLU approuvé permet une extension limitée à 30% de la surface initiale des constructions en zone Agricole comprise dans l'assiette foncière de l'opération.

Dans leur courrier du 13 Juin 2017 portant sur le contrôle de légalité du PLU approuvé en mars 2017, les Services de l'Etat (Préfet de l'Hérault) demandent à ce que ces critères soient plus détaillés dans leur définition pour mieux garantir dans un contexte d'application de la Loi Littoral que ces dites extensions seront limitées de manière à ne pas pouvoir constituer de support à l'extension de l'urbanisation.

Pour cela, le Règlement écrit doit être modifié pour préciser les contraintes qui encadreront ces extensions pour garantir à ne pas constituer de support d'urbanisation, même si la définition des



Corrections sur les pièces réglementaires

Corrections sur le Règlement écrit

Suite à l'approbation du PLU en mars 2017, les documents réglementaires exécutoires ont pu être testés en instruction Administration Droits des Sols (ADS) sur des cas concrets.

Les premières instructions ont ainsi permis de révéler des tournures de phrases imprécises, des erreurs de frappes ou des ambiguïtés de corrections qu'il convient de corriger afin de faciliter les instructions de demandes d'autorisation d'urbanisme.

En plus de ces corrections d'erreurs matérielles, la ville a souhaité procéder à quelques ajustements mineurs (ne remettant nullement en cause la vocation ou la valeur des zones) au vu des premiers retours dans l'appréciation des projets et des instructions ADS.

Certains articles pouvaient ponctuellement être ambigus, notamment sur les questions des saillies et des débords autorisés dans les articles

relatifs aux implantations des constructions sur les emprises publiques, et il convenait d'harmoniser le document.

Dans la zone UE, une mention faite à une servitude qui n'existait pas nécessitait d'être levée.

Dans la zone U1 l'interdiction de l'implantation de panneaux solaires dans le centre historique doit être nuancée pour ne pas être entachées d'illégalité au titre des articles L.111-16 et R.111-23 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications et corrections apportées sont détaillées ci-après dans le chapitre sur les pièces modifiées.

Le service ADS de Sète Agglopôle Méditerranée a aussi relevé quelques imprécisions sur la réglementation des stationnement. Il s'agira en particulier de réécrire à la marge pour lever les ambiguïtés d'application des règles entre les cas de figure concernant des constructions neuves de ceux s'appliquant aux constructions existantes.

Corrections sur le Plan de Zonage

De même, quelques ajustements graphiques sur le zonage ont du être portés à la marge pour corrections d'erreurs matérielles.

Au niveau du port ou de la route de Pézenas, quelques erreurs de «traits» pouvaient porter atteinte à la lisibilité du document, et ont été également corrigées pour plus de clarté.

Le plan de Zonage sera aussi modifié pour intégrer les points vus précédemment sur les ajustements de servitudes et l'intégration des coupures d'urbanisation Loi Littoral.

Il s'agit aussi de porter une légère adaptation au secteur U4nc pour tenir compte de la mise à jour du zonage d'assainissement et basculer en U4 quelques parcelles aujourd'hui raccordées au réseau collectif et non plus en assainissement autonome justifiant l'appartenance à U4nc.

Correction sur les Emplacements Réservés

La présente Modification Simplifiée vise à modifier les Emplacements réservés :

- **02** // Ajuster le contour au périmètre de la ZAC des Costes ainsi que la surface dans la liste des ER (2 erreurs matérielles) ;
- **08** // Requalifier l'emprise sur un simple tourne à gauche plutôt qu'un giratoire.
- **Liste des ER** // vérification et correction des surfaces indiquées.

Les pièces modifiées





Corrections sur le Règlement écrit

La présente Modification Simplifiée vise à clarifier le document pour à la fois le rendre plus compréhensible pour chaque pétitionnaire, et sécuriser les instructions ADS sur les demandes d'autorisation d'urbanisme en corrigeant quelques points de rédaction.

Les élus ont également souhaité modifier très à la marge quelques règles, essentiellement sur l'aspect extérieur des constructions (articles 11), au regard de premiers retours de pétitionnaires. Ces ajustements ne modifient en rien la constructibilité des terrains, et ne sont donc pas de nature à grever quel droit à construire que ce soit.

Pour avoir une lecture complète, il convient de se reporter au Règlement modifié, mais en résumé, les modifications portées au règlement sont synthétisées comme suit :

Zone U1

- **Article 9** : Ajout d'une mention précisant que certains ouvrages sont exclus de la définition de l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme
- **Article 10** : Ajout d'une précision excluant les cheminées et superstructures techniques de la définition de la hauteur maximale ;
- **Article 11** : Harmonisation des règles encadrant les saillies et balcons // Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées // précisions apportées sur les autorisations ponctuelles de toitures plates en centre historique // limitation des matières plastiques pour les menuiseries au seul périmètre du site inscrit et non à toute la zone U1 // modification de la règle sur les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques en les autorisant sous conditions et non les interdisant strictement ;
- **Article 12** : Clarification de la règle entre

constructions neuves et existantes // Ajustement des règles pour les activités et commerces ;

- **Article 13** : Ajout dans les cœurs d'îlots paysagers et inconstructibles (repérés au document graphique) d'une précision sur les installations ne produisant pas de SDP (assouplissement de la règle qui tiendra mieux compte de nombreuses situations existantes). Une précision est apportée sur les essences végétales comme étant recommandées et non obligatoires ;

Zone U2

- **Article 3** : Modification des règles sur les voies en impasse : encadrement sous condition plutôt qu'interdiction stricte (assouplissement au vu de contraintes sur certains sites) ;
- **Article 7** : Introduction d'une règle de prospect en plus du simple recul de 3m ;
- **Article 9** : Ajout d'une mention précisant que certains ouvrages sont exclus de la définition de l'emprise au sol au sens de l'article R420-

1 du Code de l'Urbanisme ;

- **Article 10** : Ajout d'une précision excluant les cheminées et superstructures techniques de la définition de la hauteur maximale ;
- **Article 11** : Harmonisation des règles encadrant les saillies et balcons // Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées // Autorisation des bardages métalliques uniquement pour les constructions économiques // Autorisation du blanc pour le nuancier des menuiseries // Modification de la règle sur les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques en les autorisant sous conditions // Modification de la règle sur les clôtures en autorisant sous condition les panneaux rigides au lieu d'une interdiction stricte ;
- **Article 12** : Clarification de la règle entre constructions neuves et existantes ;
- **Article 13** : Ajustement du coefficient d'espaces libres pondéré en fonction de tailles de parcelles pour qu'ils soient plus pertinents et adaptés aux petites parcelles



individuelles. Une précision est apportée sur les essences végétales comme étant recommandées et non obligatoires.

Zone U3

- **Article 3** : Modification des règles sur les voies en impasse : encadrement sous condition plutôt qu'interdiction stricte (assouplissement au vu de contraintes sur certains sites) ;
- **Article 6** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite d'emprise.
- **Article 7** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite séparative ;
- **Article 9** : Ajout d'une mention précisant que certains ouvrages sont exclus de la définition de l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Article 10** : Ajout d'une précision excluant les cheminées et superstructures techniques de la définition de la hauteur maximale ;
- **Article 11** : Suppression des règles

encadrant les saillies et balcons // Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées // Autorisation des bardages métalliques uniquement pour les constructions économiques // Autorisation du blanc pour le nuancier des menuiseries // Modification de la règle sur les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques en les autorisant sous conditions // Modification de la règle sur les clôtures en autorisant sous condition les panneaux rigides au lieu d'une interdiction stricte ;

- **Article 12** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite séparative // Clarification des règles entre constructions neuves ou existantes ;
- Prescriptions supplémentaires pour garantir l'aménagement dans la parcelle de stationnements dits «pour le midi» ouverts et non clos.
- **Article 13** : Ajustement du coefficient d'espaces libres pondéré en fonction de tailles de parcelles pour qu'ils soient plus

pertinent et adapté aux petites parcelles individuelles. Une précision est apportée sur les essences végétales comme étant recommandées et non obligatoires.

Zone U4

- **Article 2** : Autorisation du logement collectif sous condition d'être en dispositif LLS ;
- **Article 3** : Modification des règles sur les voies en impasse : encadrement sous condition plutôt qu'interdiction stricte (assouplissement au vu de contraintes sur certains sites) ;
- **Article 6** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite d'emprise.
- **Article 7** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite séparative ;
- **Article 9** : Ajout d'une mention précisant que certains ouvrages sont exclus de la définition de l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme ;

- **Article 10** : Ajout d'une précision excluant les cheminées et superstructures techniques de la définition de la hauteur maximale. Distinction de règle entre toits plats (+6,50m à l'acrotère) et toits en pente (+6,00m à l'égout) ;
- **Article 11** : Suppression des règles encadrant les saillies et balcons // Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées // Autorisation des bardages métalliques uniquement pour les constructions économiques // Autorisation du blanc pour le nuancier des menuiseries // Modification de la règle sur les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques en les autorisant sous conditions // Modification de la règle sur les clôtures en autorisant sous condition les panneaux rigides au lieu d'une interdiction stricte ;
- **Article 12** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite séparative // Clarification des règles entre constructions neuves ou existantes ;



- Prescriptions supplémentaires pour garantir l'aménagement dans la parcelle de stationnements dits «pour le midi» ouverts et non clos.
- **Article 13** : Ajustement du coefficient d'espaces libres pondéré en fonction de tailles de parcelles pour qu'ils soient plus pertinent et adapté aux petites parcelles individuelles. Une précision est apportée sur les essences végétales comme étant recommandées et non obligatoires.

Zone UE

- **Article 3** : Modification des règles sur les voies en impasse : encadrement sous condition plutôt qu'interdiction stricte (assouplissement au vu de contraintes sur certains sites) ;
- **Article 6** : Suppression d'une mention de recul d'inconstructibilité issu d'une servitude qui n'a pas lieu d'être (la servitude ne s'applique pas aux secteurs concernés par la zone UE) // Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite d'emprise ;
- **Article 7** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite séparative ;
- **Article 10** : Ajout d'une précision excluant les cheminées et superstructures techniques de la définition de la hauteur maximale ;
- **Article 11** : Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées // précisions apportées sur les

autorisations ponctuelles de toitures plates en centre historique // Autorisation du blanc pour le nuancier des menuiseries // Modification de la règle sur les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques en les autorisant sous conditions // Modification de la règle sur les clôtures en autorisant sous condition les panneaux rigides au lieu d'une interdiction stricte ;

- **Article 12** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite séparative // Clarification des règles entre constructions neuves ou existantes ;
- **Article 13** : Ajustement du coefficient d'espaces libres pondéré en fonction de tailles de parcelles pour qu'ils soient plus pertinent et adapté aux petites parcelles individuelles. Une précision est apportée sur les essences végétales comme étant recommandées et non obligatoires.



Zones AU1, AU2 & AU3

- **Article 3** : Modification des règles sur les voies en impasse : encadrement sous condition plutôt qu'interdiction stricte (assouplissement au vu de contraintes sur certains sites) ;
- **Article 6** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite d'emprise.
- **Article 7** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite séparative ;
- **Article 9** : Ajout d'une mention précisant que certains ouvrages sont exclus de la définition de l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Article 10** : Ajout d'une précision excluant les cheminées et superstructures techniques de la définition de la hauteur maximale ;
- **Article 11** : Suppression des règles encadrant les saillies et balcons // Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées // précisions apportées sur les autorisations ponctuelles de toitures plates en centre

historique // Autorisation du blanc pour le nuancier des menuiseries // Modification de la règle sur les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques en les autorisant sous conditions // Modification de la règle sur les clôtures en autorisant sous condition les panneaux rigides au lieu d'une interdiction stricte ;

- **Article 12** : Autorisation de l'implantation des dispositifs d'ombrage sur le stationnements en limite séparative // Clarification des règles entre constructions neuves ou existantes ;
- **Article 13** : Ajustement du coefficient d'espaces libres pondéré en fonction de tailles de parcelles pour qu'ils soient plus pertinent et adapté aux petites parcelles individuelles. Une précision est apportée sur les essences végétales comme étant recommandées et non obligatoires.

Zone 0AUEQ

- **Article 3** : Modification des règles sur les voies en impasse : encadrement sous condition plutôt qu'interdiction stricte (assouplissement au vu de contraintes sur certains sites).

Zones 0AU3 & 0AUE

- **Article 3** : Modification des règles sur les voies en impasse : encadrement sous condition plutôt qu'interdiction stricte (assouplissement au vu de contraintes sur certains sites) ;
- **Article 11** : Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées.

Zone A

- **Articles 2 & 10** : Modification de la hauteur autorisée pour les serres : passer de 4,50m à 5,50m (plus conforme à l'existant et aux pratiques locales).
- **Articles 2, 6, 7 & 8** : Ajout de prescription pour encadrer les extensions devant rester à moins de 20m du bâtiment existant.
- **Article 11** : Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées.

Zone N

- **Article 2** : Précision dans le secteur NL (loisirs) que les campings y sont autorisés (existants) sous condition d'aucune augmentation de capacité d'accueil + autoriser également les constructions qui en dépendent.
- **Article 11** : Remplacement du nuancier d'enduits autorisés afin d'éliminer toute référence à une marque d'enduit sans changement significatif sur les teintes autorisées.



Corrections sur le Plan de Zonage

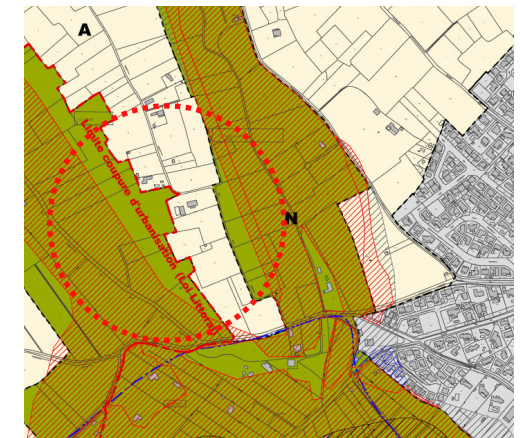
La présente Modification Simplifiée vise à porter quelques corrections d'erreur matérielle, et intégrer les remarques du Préfet lors de contrôle de légalité suite à l'Approbation du PLU en mars 2017.

Pour avoir une lecture complète, il convient de se reporter au Zonage modifié, mais en résumé, les modifications portées au document graphique sont synthétisées comme suit :

Coupures d'urbanisation Loi Littoral



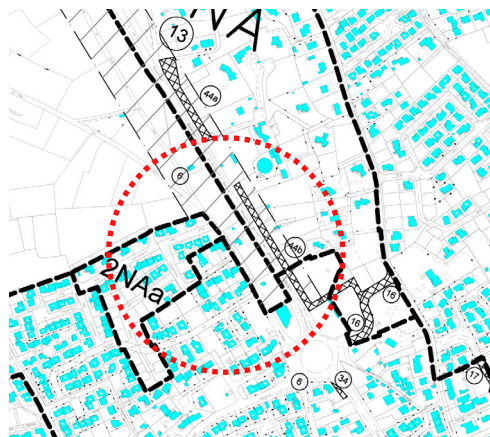
Extrait du zonage du PLU approuvé en 2017
(La coupure est assurée par la zone N inconstructible)



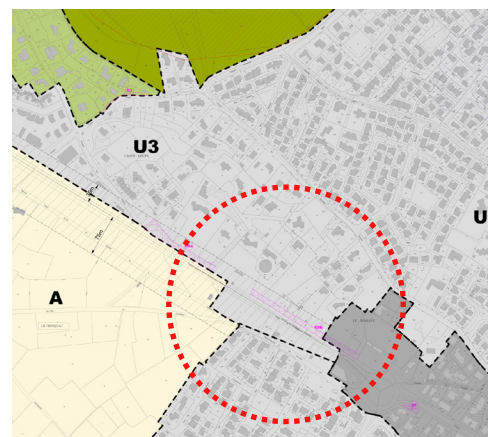
Proposition de Modification du Plan de Zonage // 1ère
Modif. Simplifiée 2019.
(La coupure est clairement identifiée par un contours en
pointillés rouges)



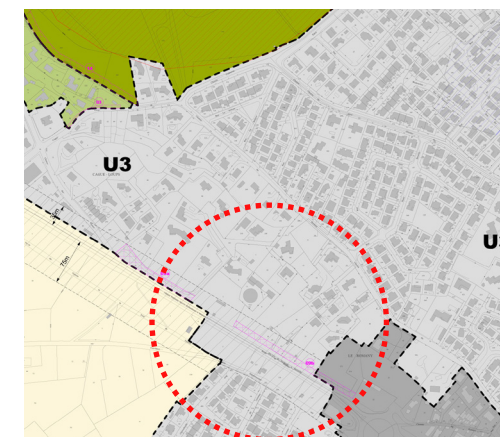
Servitude Bruit sur la RD613



Extrait du zonage de l'ancien POS

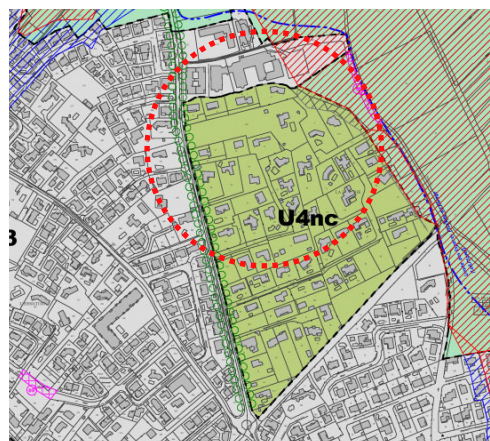


Extrait du zonage du PLU approuvé en 2017
(erreur matérielle sur le périmètre de la servitude)



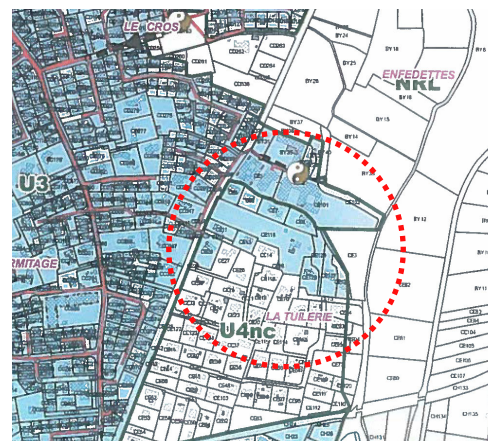
Proposition de Modification du périmètre de la servitude
sur le Plan de Zonage // 1ère Modif. Simplifiée 2019.

Adaptation au zonage d'assainissement

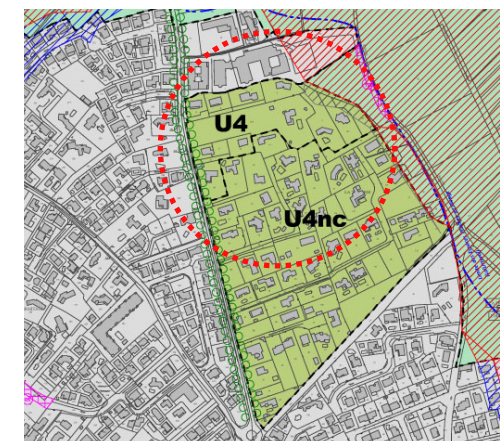


Extrait du zonage du PLU approuvé en 2017

(un grand secteur U4nc en assainissement non collectif)



Extrait du zonage d'assainissement (zone bleue = zones
desservies par le réseau collectif)



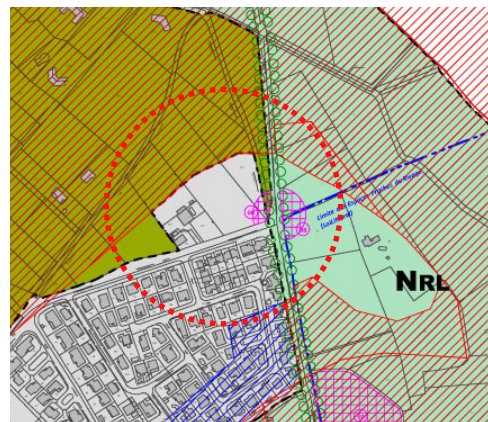
Proposition de Modification du Plan de Zonage //
1ère Modif. Simplifiée 2018. (Intégration des parcelles
desservies par le réseau collectif en U4)



Adaptation au zonage d'assainissement

Les avis des Services de l'Etat mettaient en évidence une incohérence entre Zonage PLU et Zonage d'Assainissement. Le SD Assainissement a été révisé suite à l'approbation du PLU, ce qui permet de lever cette incohérence, comme le montrent les illustrations ci-contre.

En effet, la partie de la zone U3 le long du Chemin de Ceinturon est bien desservie par le réseau collectif d'assainissement. Les 2 zonages sont en cohérence, et la présente Modification n'apportera donc aucune évolution sur ce point au Plan de Zonage du PLU.



Extrait du zonage du PLU approuvé en 2017

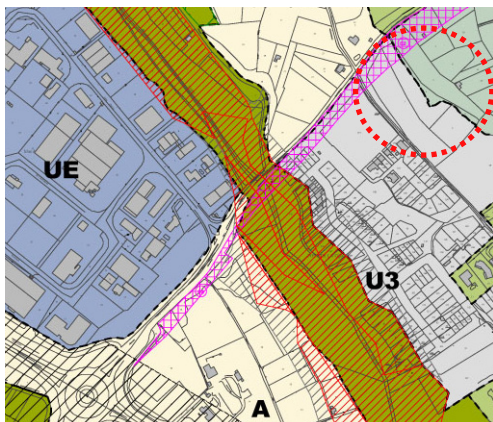


Extrait du zonage d'assainissement (zone bleue = zones desservies par le réseau collectif)

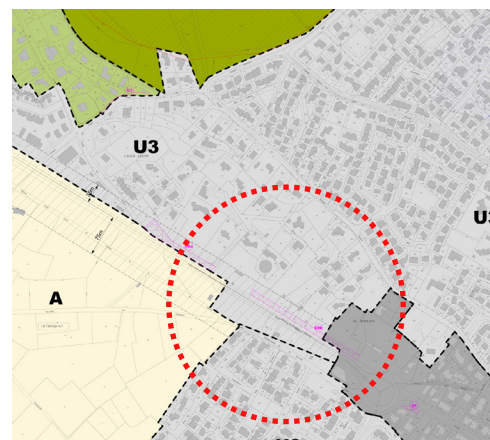
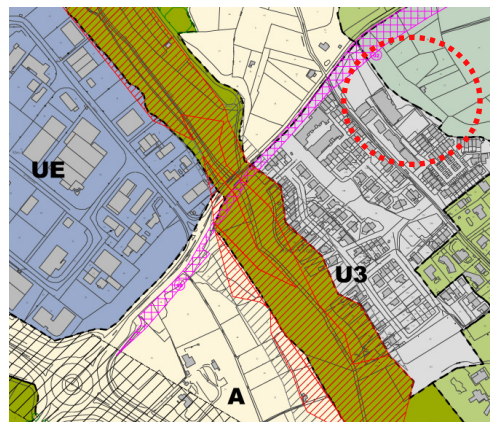


Erreurs de traits

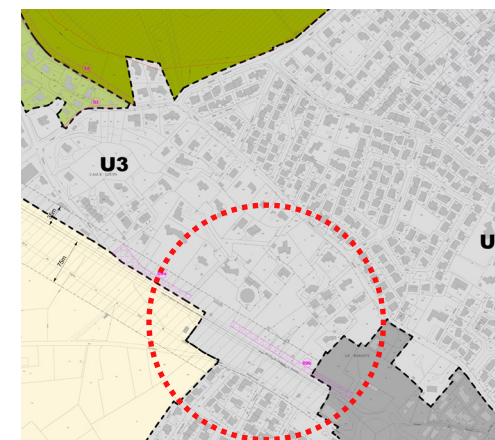
Extrait du zonage du PLU approuvé en 2017 // erreur de report du périmètre de la ZAC des Costes à corriger.



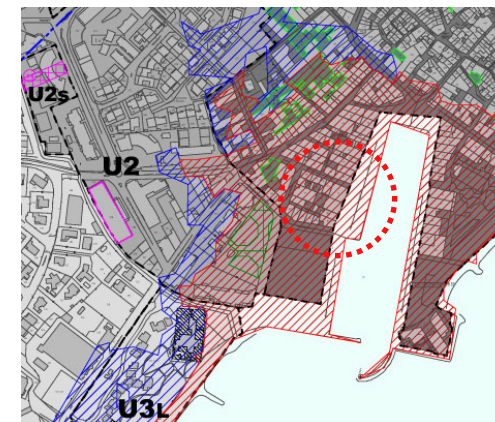
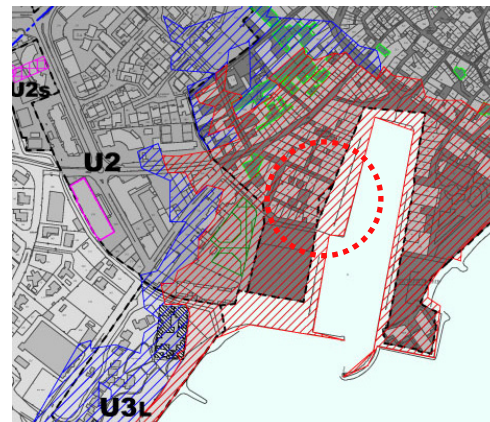
Proposition de Modification du Plan de Zonage // 1ère Modif. Simplifiée 2019 // correction sur le périmètre de la ZAC des Costes.



Extrait du zonage du PLU approuvé en 2017 (erreur matérielle de traits en trop (AV. de Pézenas // Port))



Proposition de Modification du Plan de Zonage // 1ère Modif. Simplifiée 2019. (suppression des traits en trop)

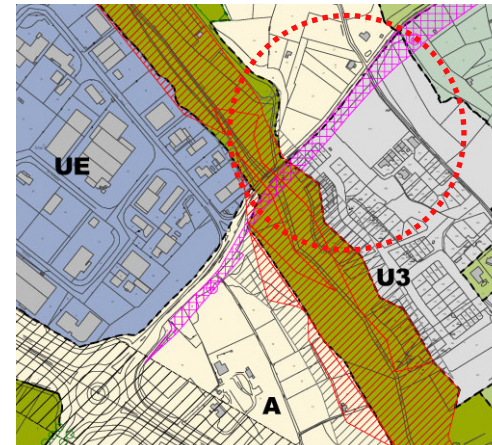




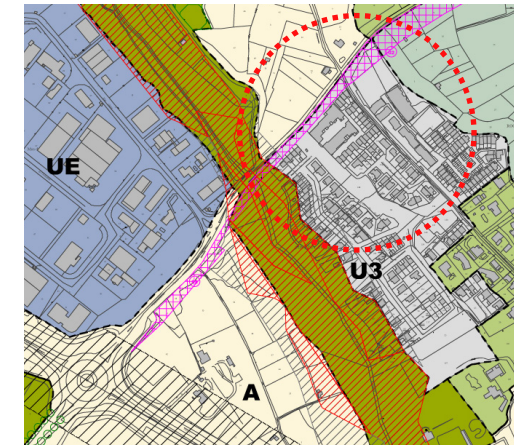
Modifications d'Emplacements Réservés

La présente Modification Simplifiée vise à à modifier les Emplacements réservés :

- **02** // Ajuster le contour au périmètre de la ZAC des Costes (erreur matérielle) ;



Extrait du zonage du PLU approuvé en 2017



Proposition de Modification du Plan de Zonage // 1ère
Modif. Simplifiée 2019.



Mise à jour de la Liste des Emplacements Réservés

2 Emplacements Réservés ont nécessité des adaptations ou des corrections, que la présente 1ère Modification Simplifiée intègre comme suit :

- **Emplacement Réservé n°2** : L'emprise prévue pour l'élargissement de la voie et l'aménagement de la future déviation Mèze-Loupian (CD34) mordait sur le périmètre de la ZAC des Costes. La ZAC étant aujourd'hui construite, il n'est pas question d'en modifier le périmètre, et il convient donc de réduire l'emprise prévue pour l'ER n°02. De plus, la surface indiquée dans la liste des ER était erronée. Il s'agit d'une correction de 2 erreurs matérielles.
- **Emplacement réservé n°8** : Correction d'une erreur de surface dans la liste des Emplacements Réservés : l'emprise représentée sur le plan de zonage, fait 1415 m2 et non 1793 m2.

Ces 2 ER ne changent ni de vocation ni de destinataire, seules leurs emprises sont légèrement ajustées.

Liste des Emplacements Réservés actuelle (2017)

Référence :	Emprises (m2)	Vocation	Bénéficiaire
ER 02	48 393	Voie d'intérêt supra-communal : Contournement Mèze / Loupian	Département (34)
ER 08	1 793	Création d'une nouvelle intersection entre l'Avenue de Villeveyrac (RD 5E8) et le chemin du Ceinturon	Ville de Mèze

NB : l'ensemble des surfaces des ER a été vérifié, et corrigée le cas échéant pour que les surfaces dans la liste correspondent bien aux emprises prescrites sur le plan de zonage : sans changement sur le plan.

Liste des Emplacements Réservés modifiée (2019)

Référence :	Emprises (m2)	Vocation	Bénéficiaire
ER 02	105 149	Voie d'intérêt supra-communal : Contournement Mèze / Loupian	Département (34)
ER 08	1 415	Création d'une nouvelle intersection entre l'Avenue de Villeveyrac (RD 5E8) et le chemin du Ceinturon	Ville de Mèze

Incidences de la 1ère Modification Simplifiée





Incidences de la 1ère Modification Simplifiée

La 1ère Modification Simplifiée du PLU de Mèze intègre donc les quelques évolutions (qui ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre général du projet mais qui restent d'ordre simplement correctif) issues à la fois des avis des services de l'Etat sur le PLU approuvé et des désirs de la ville et des services instructeurs de porter quelques corrections de forme.

La présente Modification Simplifiée, au sens de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme ne contribue pas à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Elle ne modifie qu'à la marge le PLU et n'entraîne aucun déséquilibre du projet global.

La 1ère Modification Simplifiée du PLU de Mèze ne contribue pas à réduire quelle zones agricole, naturelle ou forestière que ce soit et n'impacte en rien la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la version approuvée du PLU en mars 2017.

De même, les évolutions réglementaires apportées ne concernent que des points de détails qui n'introduisent pas de changement dans la programmation urbaine (n'augmentent ni ne réduisent la constructibilité). Les prévisionnels démographiques et de production de logements sont inchangés.

En conséquences, la 1ère Modification Simplifiée n'impacte en rien par rapport au PLU approuvé de 2017 :

- Les ressources en eau potable,
- Le traitement des eaux usées,
- La production de Logements sociaux,
- La biodiversité et l'environnement.

En conséquence, il n'y a aucune incidence, aucun impact significatif de 1ère Modification Simplifiée du PLU de Mèze sur l'environnement.