



PLU

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



2. Résumé non technique

Document approuvé le :

Date, cachet et signature Maire



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 ;*



1. *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
2. *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
3. *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 :



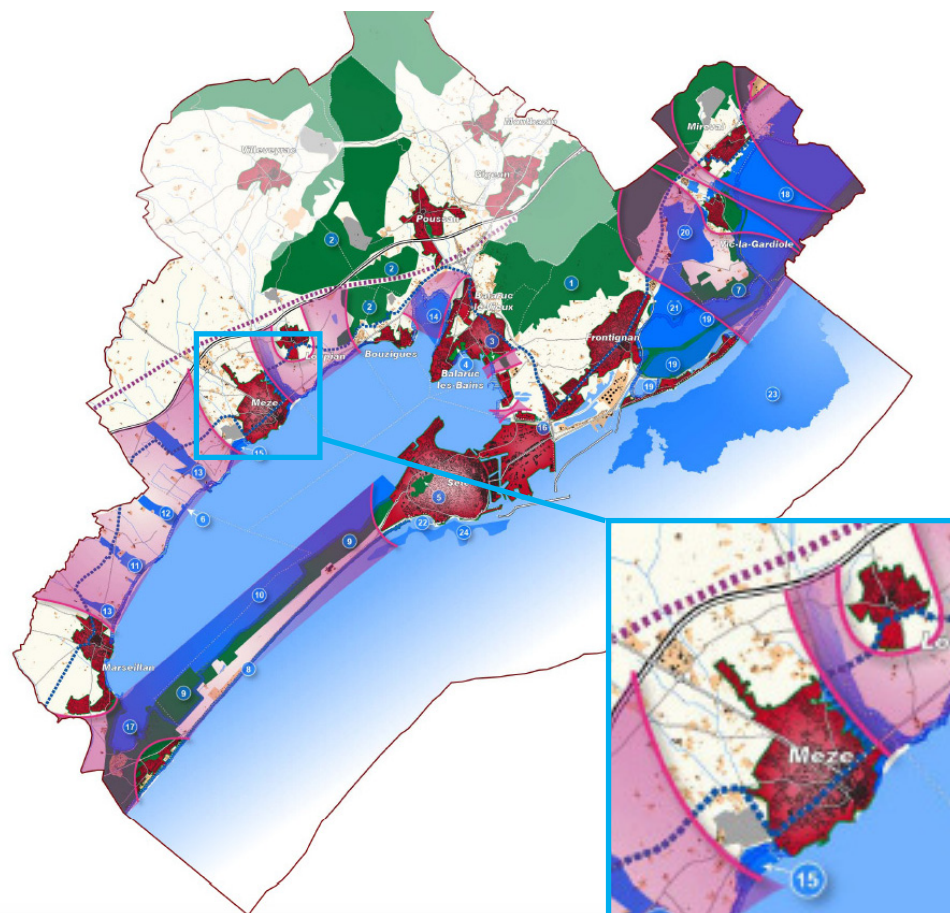
Les ajustements «Loi Littoral»

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 Nri). 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.



Schématisation 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.

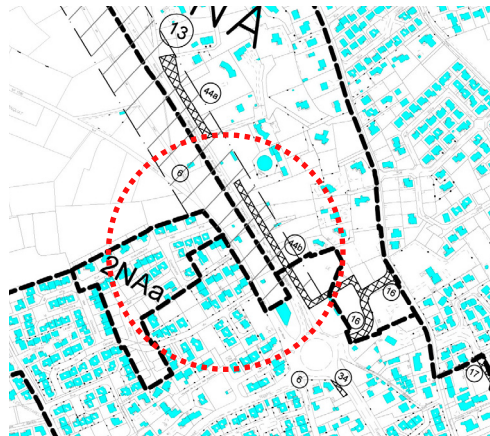
Pour cela, le Règlement écrit doit être modifié pour préciser les contraintes qui encadreront ces extensions pour garantir à ne pas constituer de support d'urbanisation, même si la définition des



Servitude bruits sur la RD613

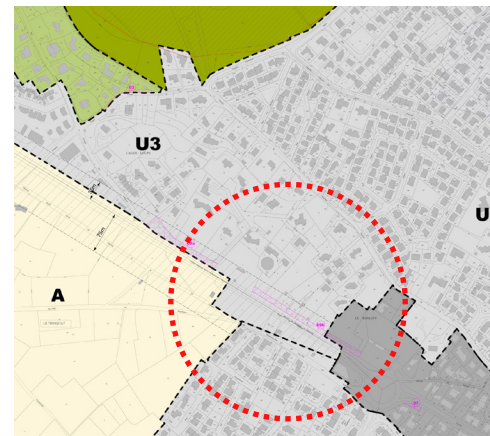
Une erreur matérielle a été constatée dans la traduction de l'emprise du périmètre relatif à la prise en compte de la nuisance acoustique induite par le trafic de la RD613.

Touchant à la réelle constructibilité (ou non) des terrains concernés, et même si l'emprise ne diffère qu'à la marge, le périmètre doit être corrigé pour être remis en conformité avec celui de l'ancien POS et la règle qui s'applique.



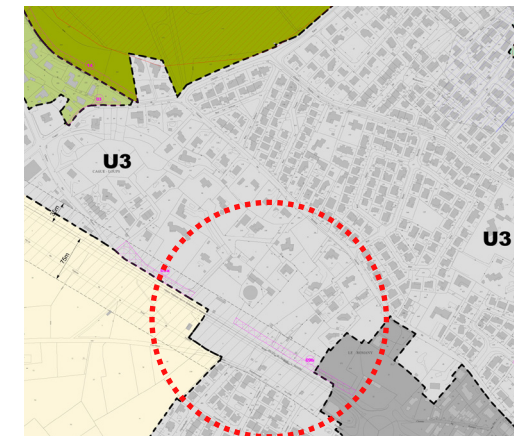
Extrait du zonage de l'ancien POS

1 // AVANT



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

2 // APPROUVÉ



Proposition de Modification du périmètre de la servitude
sur le Plan de Zonage // 1ère Modif. Simplifiée 2018.

3 // CORRIGÉ



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.



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.