



Département de l'Hérault,
Communauté de communes Nord du Bassin de Thau,
Ville de **Mèze**

PLU

**2ème MODIFICATION
SIMPLIFIEE**



Notice de présentation

Additif au rapport de présentation

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

Jérôme Berquet - Urbaniste OPQU
Le Dôme - 1122 avenue du Pirée 34000 Montpellier
jberquet.consultant@gmail.com

Document approuvé le :

Elaboration du PLU : 22.03.2017

Modification simplifiée n°1 : 29.05.2019

Mise en compatibilité : 16.02.2023

Modification n°1 : 18.12.2023

Révision allégée n°1 : 18.12.2023

Modification simplifiée n°2 : 27.01.2025



EllipSIG - Conseil en géomatique
1 rue de Cherchell 34070 Montpellier
contact@ellipsig.fr

Sommaire

I- Introduction	5
1- Engagement de la procédure	5
2- Régime juridique de la modification simplifiée	5
II- Exposé des motifs et justification des modifications	9
1- La requalification de l'ancienne caserne d'Ypres en programme de logements	9
2- Le confortement du village club Thalassa	16
Annexes	25

I- Introduction

1- Engagement de la procédure

Le PLU de la ville de Mèze a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 mars 2017. Depuis lors, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 1^{ère} modification simplifiée approuvée par délibération du 29 mai 2019 portant sur des modifications réglementaires diverses,
- mise à jour des annexes par arrêté du 18 avril 2022 relative à la délibération instaurant la soumission à déclaration préalable des divisions foncières en zones agricoles et naturelles,
- 1^{ère} mise en compatibilité par décret n°2023-111 du 16 février 2023 déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne ferroviaire nouvelle entre Montpellier et Béziers,
- 1^{ère} modification approuvée par délibération du 18 décembre 2023 portant sur des modifications réglementaires diverses,
- 1^{ère} révision allégée approuvée par délibération du 18 décembre 2023 relative à l'étude d'entrée de ville sur la Route de Pézenas (RD 613).

Par arrêté n°353 du 1^{er} juillet 2024, le Maire a engagé la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme selon la procédure prévue aux articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme pour procéder à des modifications réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de projets d'envergure pour la ville, à savoir :

- Requalification de l'ancienne caserne d'Ypres en immeubles de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux,
- Rénovation et confortement du village club Thalassa.

2- Régime juridique de la modification simplifiée

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

2-1 Les conditions de fond

Article L153-31

I- 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 six 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.

II- (...)

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.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 L153-45

La modification peut être effectuée **selon une procédure simplifiée** :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L153-31.

2-2 Les conditions de forme

Article L153-45

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

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 L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

2-3 Application des dispositions transitoires

L'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 pris en application de la loi ALUR, qui déterminent le nouveau régime juridique (dit régime modernisé) applicable aux PLU, sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Pour autant, la modification simplifiée n°2 du PLU de Mèze reste régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, en tant que le PLU en vigueur n'a pas été élaboré selon le régime modernisé.

En effet, l'article 12 VI du décret susvisé prévoit que :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 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. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 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 L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Il en résulte que les articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme relatifs au contenu des PLU restent applicables dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015 dans le cadre de la présente procédure de modification.

Le passage sous le régime modernisé correspondant aux dispositions des articles R151-1 à R151-55 se fera ainsi lors de la prochaine procédure de révision du document.

2-4 Régime de l'évaluation environnementale

Le régime de l'évaluation environnementale a été réformé par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles.

Au terme de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion d'une procédure de modification :

- Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

- S'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R104-33 à R104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

En l'espèce, la présente modification simplifiée a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'auto-évaluation visée aux articles R104-33 et suivants du Code de l'urbanisme.

II- Exposé des motifs et justification des modifications

1- La requalification de l'ancienne caserne d'Ypres en programme de logements

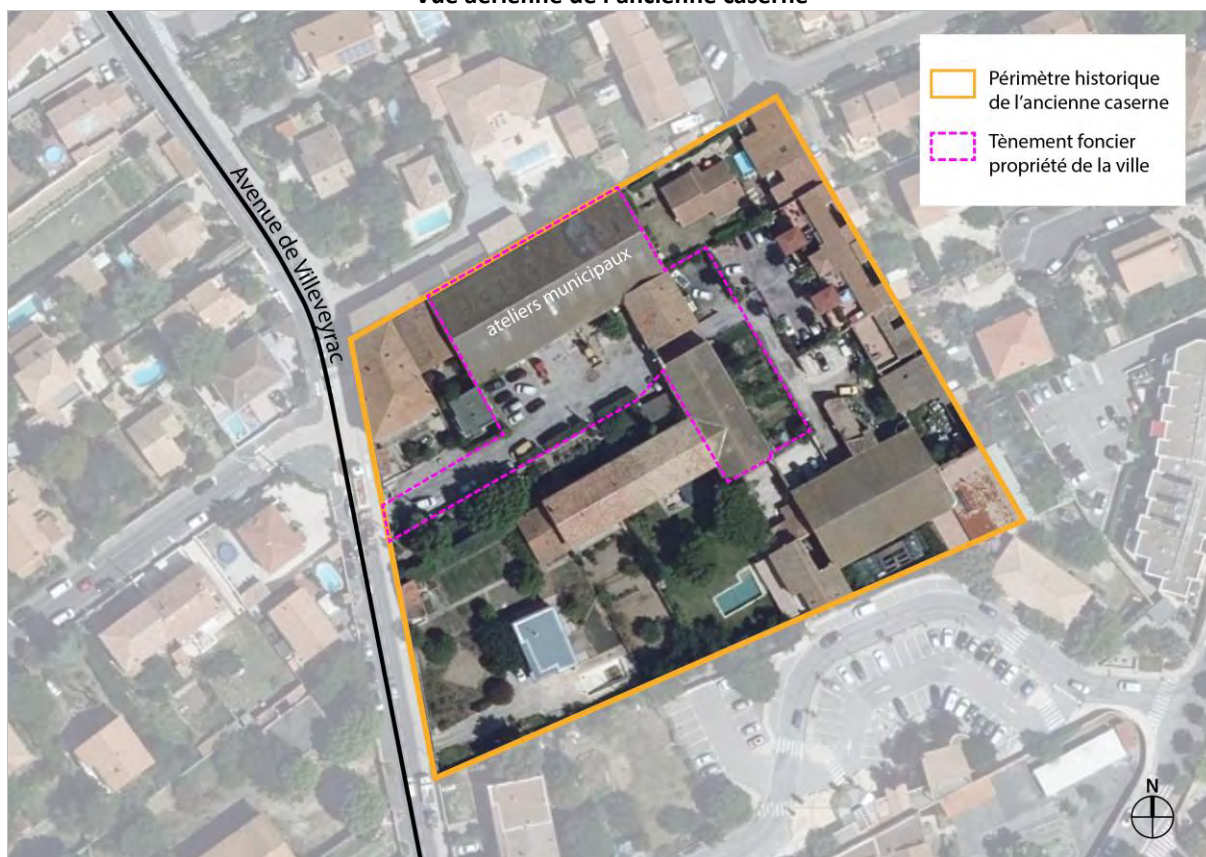
1-1 Motif de la modification simplifiée

1-1-1 Présentation du site

L'ancienne caserne d'Ypres est un ensemble de bâtiments situés au cœur des zones pavillonnaires développées en bordure de l'avenue de Villeveyrac, au nord du centre historique de Mèze. Installée en 1915 dans les anciens chais d'Emile Molinier, elle accueille un cantonnement militaire d'environ 1400 hommes jusqu'en 1919 et sert d'annexe à l'hôpital militaire. Elle tire son nom du gaz asphyxiant (ypérite) utilisé par les Allemands pour la première fois à Ypres en Belgique pendant la Première Guerre Mondiale. Après le départ de la garnison, la caserne est progressivement morcelée et une partie des bâtiments est transformée en habitations. Une autre partie est actuellement occupée par les ateliers municipaux.

En 2021, la municipalité précédente acquiert une partie des bâtiments avec l'ambition de restructurer et d'agrandir les ateliers municipaux afin de regrouper d'autres services techniques municipaux.

Vue aérienne de l'ancienne caserne



Aperçu de l'état actuel du site



Toutefois, l'étude de faisabilité de la mise aux normes des ateliers municipaux conclut à un coût d'opération de 4,4 millions d'euros sans que l'emprise foncière ne permette de couvrir tous les besoins de surface des services du pôle technique.

Dès lors, la commune réfléchit à une solution subsidiaire et acquiert un foncier dans la zone d'activité du Mas de Garric pour y réaliser le centre technique municipal ⁽¹⁾ et les bâtiments de la caserne seront revendus pour accueillir un programme de logements.

1-1-2 Présentation de l'opération

Sur le site de l'ancienne caserne, la ville est propriétaire d'un tènement foncier de 2.979 m² (parcelles CT 3, 4 et 57) avec une emprise bâtie de 1.590 m², qui présente un fort potentiel pour la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain.

Dans le cadre d'une politique volontariste de diversification de l'offre en logement, la municipalité a mandaté la SEMABATH pour étudier la faisabilité d'une requalification des bâtiments en immeubles de logements comprenant 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) et 20 % en accession sociale. L'opération s'inscrit ainsi dans une démarche proactive de la part de la commune pour contribuer à l'objectif de production de 225 LLS sur la période 2019-2024 fixé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Sète Agglopol Méditerranée.

L'étude de faisabilité cherche l'atteinte d'un équilibre de l'opération tout en s'inscrivant dans les caractéristiques identitaires de l'ancienne caserne (volumétrie et agencement des constructions, façades ouvertes sur le cœur d'îlot, toiture à deux pentes en tuiles). Elle s'oriente vers la restructuration et l'extension des bâtiments pour la réalisation d'un programme de 37 logements, composé de deux immeubles pour une surface de plancher totale de 2.315 m² :

- Un immeuble de 26 logements collectifs en R+2 proposant des appartements (T2 à T4), dont 18 en accession libre à la propriété et 8 en accession sociale,
- Un immeuble de 11 logements locatifs sociaux (T2 et T3) en R+2.

Le programme prévisionnel comprend également 49 places de stationnement pour répondre aux besoins projetés, dont une partie en rez-de-chaussée d'immeuble, ainsi que des espaces extérieurs et des espaces libres paysagers.

Cependant, il apparaît que le règlement du PLU ne permet pas, en l'état, de mettre en œuvre le projet et d'optimiser ce gisement.

¹ Cf. Compte-rendu du conseil municipal du 09 mai 2023

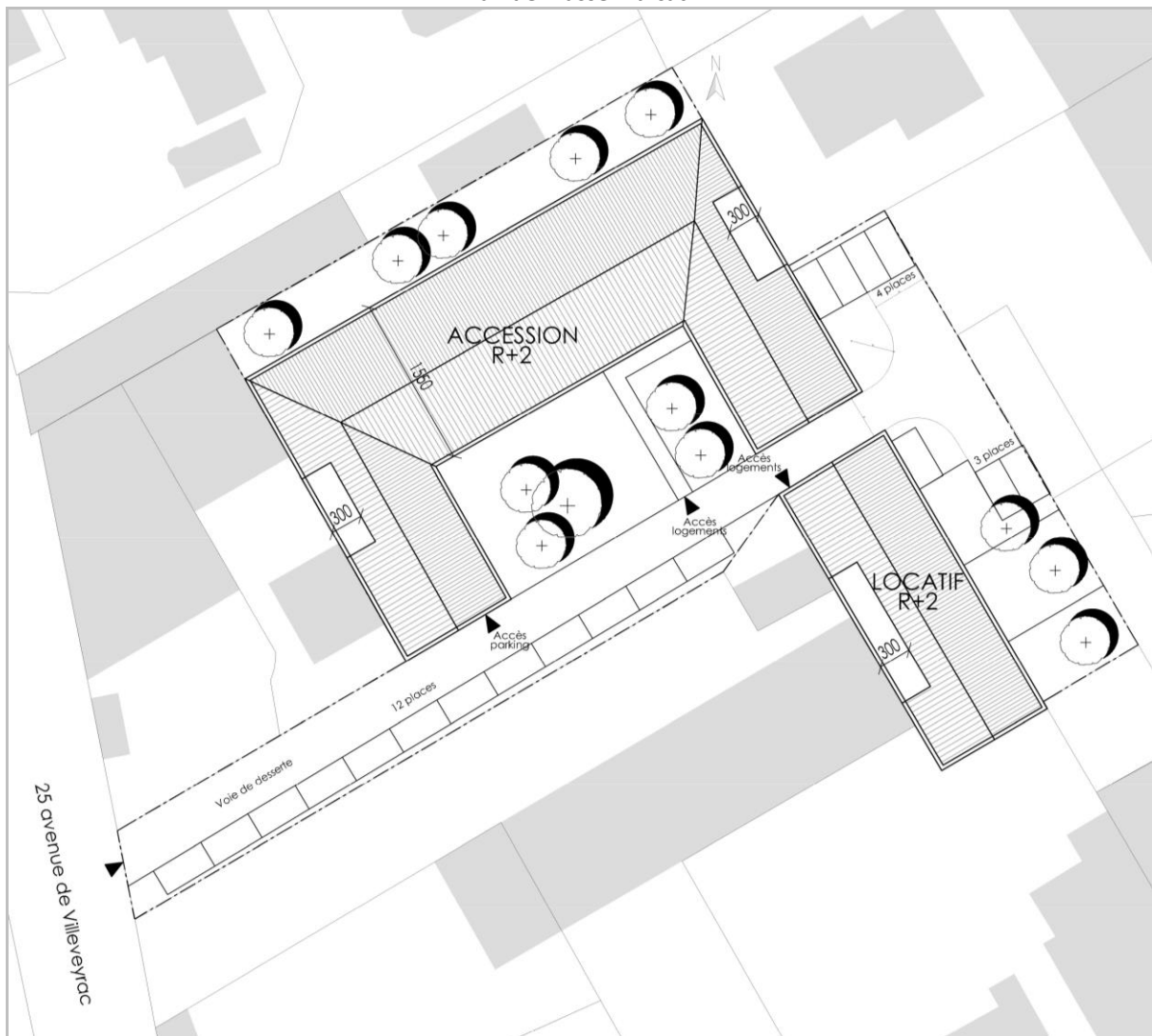
1-1-3 Inadaptations du PLU en vigueur

Le site de l'ancienne carrière d'Ypres intègre la zone U3 du PLU, correspondant à « une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel groupé ou individuel seul et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers. » (Règlement, page 35)

Si le projet est compatible avec la vocation de la zone, plusieurs dispositions du règlement sont inadaptées :

- La hauteur maximale autorisée (8,50 mètres au faîtage dans la limite de R+1) est insuffisante pour permettre la réalisation du programme. Les bâtiments projetés sont en effet conçus en R+2 pour une hauteur de 11 mètres au faîtage ;
- L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50 % de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Le bâti existant excède déjà ce plafond (1590 m² soit 53,4 %) et l'emprise au sol prévisionnelle nécessaire à la réalisation du projet est de 1.800 m², soit 60,4 % de l'assiette foncière ;
- Le règlement prévoit un minimum d'espaces libres plantés de 50 % de l'assiette foncière pour les opérations de plus de 500 m². Or la configuration de la parcelle, le bâti existant et les besoins du projet en termes de bâti, de desserte et de stationnements ne permettent pas de réserver 50 % d'espaces libres.

Plan de masse indicatif



SEMABATH & Fragments Architectures – Etude de faisabilité – Document non contractuel

1-2 Objet de la modification simplifiée

1-2-1 Favoriser un urbanisme de projet

L'application des règles du PLU en vigueur dans la zone U3 est limitante pour la réalisation de l'opération. Considérant que le projet relève d'une opération de renouvellement urbain et vise à diversifier l'offre en logement par une part de logements locatifs sociaux, la mairie s'est déterminée à faire évoluer le PLU dans le sens du projet.

1-2-2 L'institution d'un secteur de majoration de volume constructible

La modification simplifiée est entreprise en vue de délimiter un secteur de majoration de volume constructible au sens de l'article du 2° de l'article L151-28 du Code de l'urbanisme.

L'article L151-28 prévoit que :

« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° (...)

*2° Des secteurs à l'intérieur desquels **la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux** au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation **bénéficie d'une majoration du volume constructible** tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »*

L'objectif de cette disposition est ainsi de permettre une adaptation des règles du PLU en vue d'augmenter le potentiel constructible défini par ces mêmes règles pour favoriser la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Il est précisé que le taux de majoration s'applique sur les droits à construire issus de l'application de la règle générale applicable dans la zone.

Un secteur de majoration de volume constructible est créé sur les parcelles supports du projet (parcelles CT 3, 4 et 57), correspondant à une emprise foncière de 2.979 m².

Définition des besoins

	PLU en vigueur	Besoins du projet	Majoration requise
Emprise au sol	1489,5 m ² (50 %)	1800 m ²	20,8 %
Hauteur	8,5 m (faîtage)	11 m (faîtage)	29,4 %

La réalisation du projet nécessite ainsi une majoration de l'emprise au sol et de la hauteur évaluée à 20 % pour l'emprise au sol et 30 % pour la hauteur.

Définition du taux de majoration

Le taux de majoration est ainsi fixé à 30 %.

Par application du règlement de la zone U3, le programme de logement prévoit la création de 30 % de logement locatifs sociaux. Le taux de majoration ne pouvant excéder le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, la majoration de 30 % est conforme aux conditions de mise en œuvre du dispositif.

Détermination des droits à construire issus des règles majorées

	PLU en vigueur	Majoration 30 %	Droits à construire
Emprise au sol	1489,5 m ² (50 %)	446,85 m ²	1936,35 m ²
Hauteur	8,5 m (faîtage)	2,55 m (faîtage)	11,05 m

L'emprise au sol ainsi majorée correspond à un coefficient de 65 %.

1-2-3 La réduction du coefficient d'espaces libres

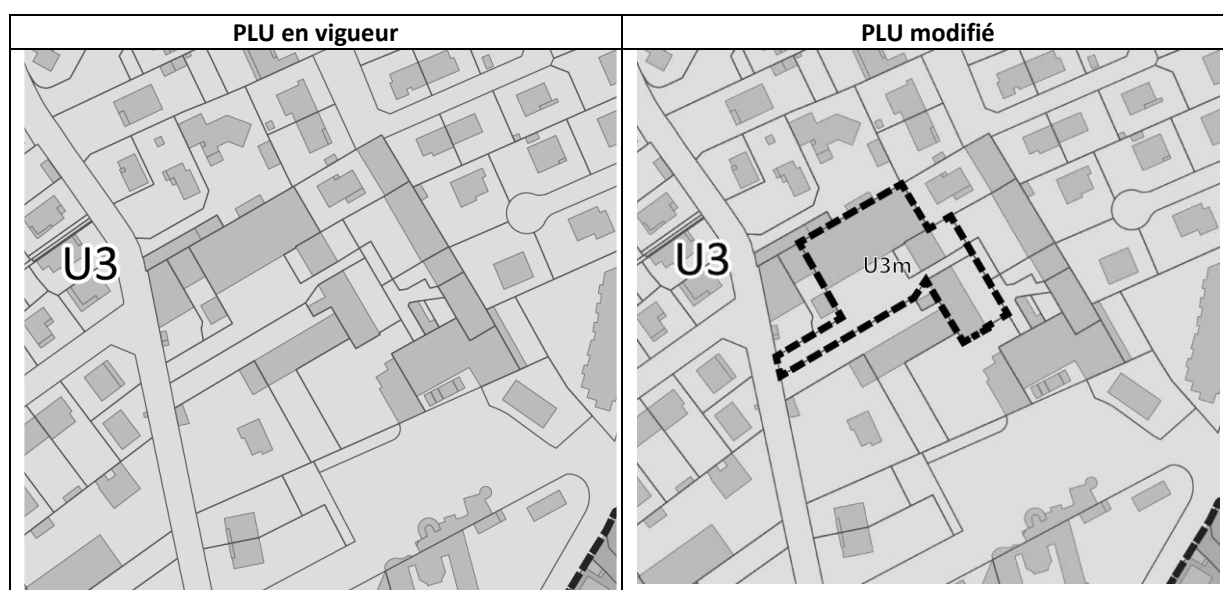
Au terme de l'article 12 du règlement de la zone U3, les espaces libres se définissent comme « *les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement imperméabilisé, piscine).* »

En conséquence, la majoration de l'emprise au sol, correspondant à un coefficient d'emprise au sol de 65 %, et les surfaces liées aux aménagements extérieurs (voirie et places de stationnement) nécessitent une réduction du coefficient d'espaces libres à 25 %.

1-2-4 Les modifications du règlement

La modification du règlement graphique

Le plan de zonage est modifié pour délimiter le secteur de majoration de volume constructible dénommé **secteur U3m**, sur l'emprise foncière de l'opération, tel que figurant sur la cartographie ci-dessous.



La modification du règlement écrit

Le règlement de la zone U3 est complété par les dispositions particulières au secteur U3m.

PLU modifié	Justifications
<u>Caractère de la zone</u> > Description La zone U3 est composée de 3 secteurs : <ul style="list-style-type: none">• Un secteur U3L comprenant des constructions à usage touristique et de loisirs appelant une réglementation différente en vue de sa pérennité.	Présenter la vocation générale du secteur U3m et son régime particulier

<ul style="list-style-type: none"> • Un secteur U3m destiné à un programme de logements en renouvellement urbain proposant une mixité sociale de l'habitat. • Un secteur U3s destiné à la construction de logements locatifs sociaux. <p>>Principaux objectifs</p> <p>Dans le secteur U3m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain pour la réalisation d'un programme de logements proposant une mixité sociale de l'habitat. <p>>Principales traductions réglementaires</p> <p>Le secteur U3m se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur de majoration de volume constructible au sens de l'article L151-28 du Code de l'urbanisme. 	
<p><u>> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Dans le secteur U3m, l'opération peut bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte de l'application des règles de hauteur et d'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas 30 % et qu'elle ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.</p>	<p>Instituer le dispositif de majoration de volume constructible et fixer le taux maximal de majoration en lien avec la part de LLS à créer</p>
<p><u>> Article 9 : Emprise au sol</u></p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du secteur U3L :</u></p> <p>Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 50% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).</p> <p>Dans le secteur U3m, l'opération peut bénéficier d'une majoration de 30 % de l'emprise au sol déterminée par l'application de la règle ci-dessus.</p>	<p>Rappeler la possibilité de bénéficier d'une majoration de la règle</p> <p>A noter que la majoration de 30 % s'applique sur les droits à construire déterminés par l'application de la règle de 50 % ; elle équivaut à un CES de 65 %</p>
<p><u>> Article 10 : Hauteur maximum des constructions</u></p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du secteur U3L :</u></p> <p>Toute construction ou installation ne peut excéder 8,50 mètres au faitage en cas de toiture en pente ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate, dans la limite de R+1.</p> <p>Dans le secteur U3m, l'opération peut bénéficier d'une majoration de 30 % de la hauteur déterminée par l'application de la règle ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra excéder R+2.</p>	<p>Rappeler la possibilité de bénéficier d'une majoration de la règle</p> <p>A noter que la majoration de 30 % s'applique sur les droits à construire déterminés par l'application de la règle de hauteur ; elle équivaut à une hauteur maximale de 11,05 m. Par exception, il est donc autorisé une hauteur en R+2.</p>

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction (hors cas de reconstruction à l'identique ou restauration), tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement imperméabilisé, piscine) sur l'unité foncière doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m² minimum, et d'une emprise minimale de :

- 40% de l'assiette foncière de l'opération si celle-ci est inférieure ou égale à 500 m² ;
- 50% de l'assiette foncière de l'opération si celle-ci est supérieure à 500 m² ;
- **30 % de l'assiette foncière de l'opération en secteur U3m.**

Définir une part d'espaces libres végétalisés adaptée aux contraintes du site et aux besoins de l'opération, en tenant compte des nouvelles emprises au sol et des aménagements extérieurs

Préserver une part d'espaces libres végétalisés pour favoriser un accompagnement paysager, limiter l'imperméabilisation des sols, le ruissellement pluvial et le phénomène d'îlot de chaleur.

1-3 Effets de la modification simplifiée

La modification simplifiée a pour effet de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville. Elle permet ainsi de valoriser un gisement foncier à fort potentiel pour développer la mixité sociale de l'habitat, se plaçant ainsi au cœur d'une stratégie de sobriété foncière pour le développement résidentiel et la diversification de l'habitat.

La majoration du volume constructible sera sans impact significatif sur le paysage urbain, considérant, d'une part, que l'environnement immédiat est constitué d'un bâti dense où certains bâtiments émergent à R+2 et, d'autre part, que la situation des futurs bâtiments en second rang limite leur perception depuis l'espace public.

La réduction de la part des espaces libres végétalisés est peu impactante par rapport à l'occupation actuelle. Au contraire, la mise en œuvre de l'opération améliorera la situation. En effet, le site est à ce jour largement imperméabilisé et comprend moins de 10 % d'espaces de pleine terre. La réalisation de 25 % d'espaces libres végétalisés permettra de désimpermeabiliser des poches qui deviendront supports d'une trame végétale.

2- Le confortement du village club Thalassa

2-1 Motif de la modification simplifiée

2-1-1 Présentation du site

Le village club Thalassa est une résidence de tourisme qui valorise la situation stratégique de la commune en bordure du bassin de Thau. A proximité du centre historique, du port de plaisance et de la plage, il propose 60 unités d'hébergement avec prestations hôtelières pour une capacité d'accueil de 316 personnes et propose des équipements et services communs : un espace d'accueil, un bar/restaurant ainsi qu'une piscine, des terrains de sports et un vaste jardin.

Historiquement, le village club s'implante sur la parcelle CZ199 (2,30 ha) mais une division parcellaire a été entreprise afin de détacher la plage, l'allée Pierre Vassiliu et la bande de stationnement automobile située le long de la rue de la Méditerranée de l'unité foncière. L'emprise foncière après division (parcelle CZ411) est de 1,84 ha.

Vue aérienne du site



Propriété de la commune de Mèze, le village club fait l'objet d'une concession de service public pour sa gestion et son exploitation attribuée en 2023 à la SEMABATH pour une durée de 20 ans.

2-1-2 Présentation de l'opération

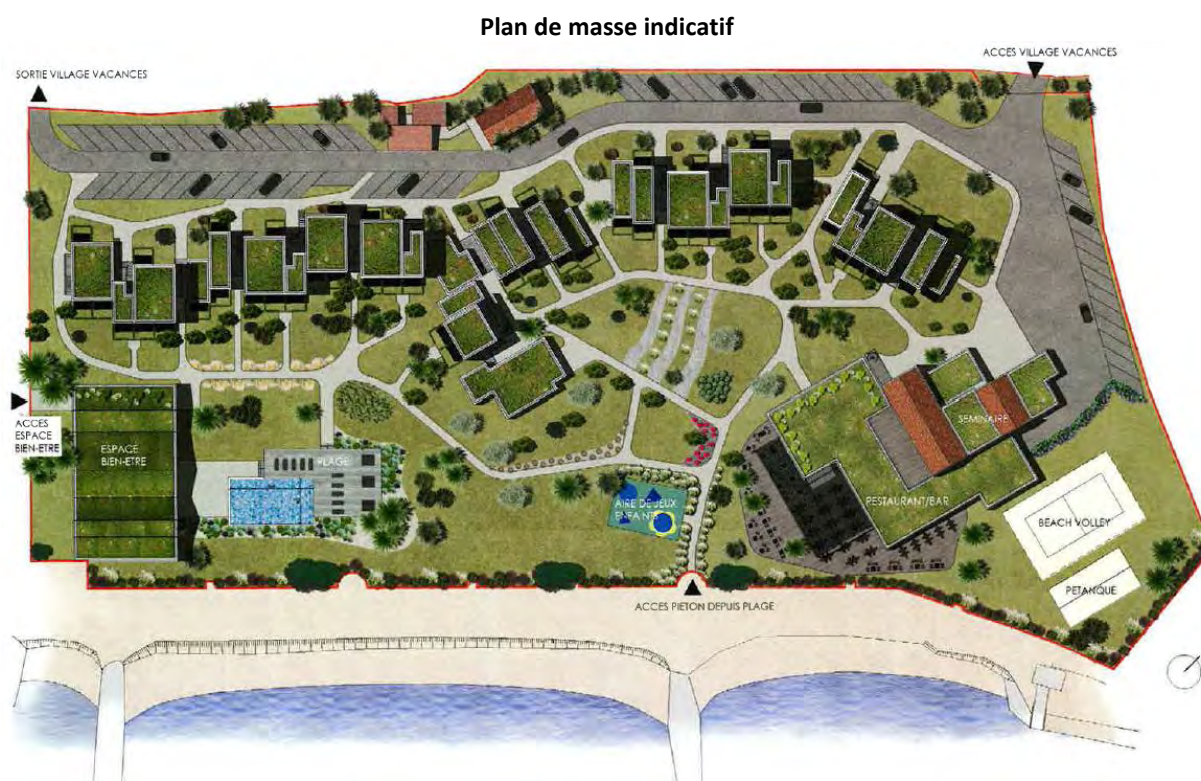
Afin de renforcer l'attractivité touristique du village club, la SEMABATH développe un projet de modernisation et de déploiement de ses infrastructures afin de proposer de nouveaux services à sa clientèle et d'affirmer son positionnement sur le segment du tourisme professionnel.

Le projet consiste à :

- Transformer les hébergements en 130 chambres hôtelières et améliorer le confort des bâtiments (surélévation d'un demi-niveau, création de balcons et terrasses) et la performance énergétique (bâtiments BEPOS),
- Rénover et agrandir l'espace d'accueil et de restauration pour y aménager des bureaux, des salles de séminaire et une terrasse,
- Créer un espace spa/bien-être, déplacer la piscine et y associer une plage,
- Créer un local de rangement pour vélos en vue du développement d'une offre de cyclotourisme,
- Aménager une aire de jeux pour enfants.

Surfaces du projet

	Etat actuel	Etat projeté
Emprise foncière (CZ411)	18.434 m ²	18.434 m ²
Emprise bâtie	2.652 m ²	4.354 m ²
Espaces libres	10.834 m ²	7.374 m ²
Autres (dont voies, stationnement, terrains sportifs, terrasses et piscines)	4.948 m ²	6.706 m ²



Source : Dossier d'offre pour le nouveau Thalassa – SEMABATH – Document non contractuel

Si les équipements communs sont réservés à la clientèle touristique du village club, l'espace spa/bien-être, le bar/restaurant et les salles de séminaire pourront être ouverts au public, en dehors de la saison estivale, afin de favoriser un souffle économique à l'année.

Le projet de rénovation du village club constitue donc un projet d'envergure pour le rayonnement touristique de la commune mais le PLU en vigueur ne permet pas, en l'état, de réaliser les aménagements envisagés.

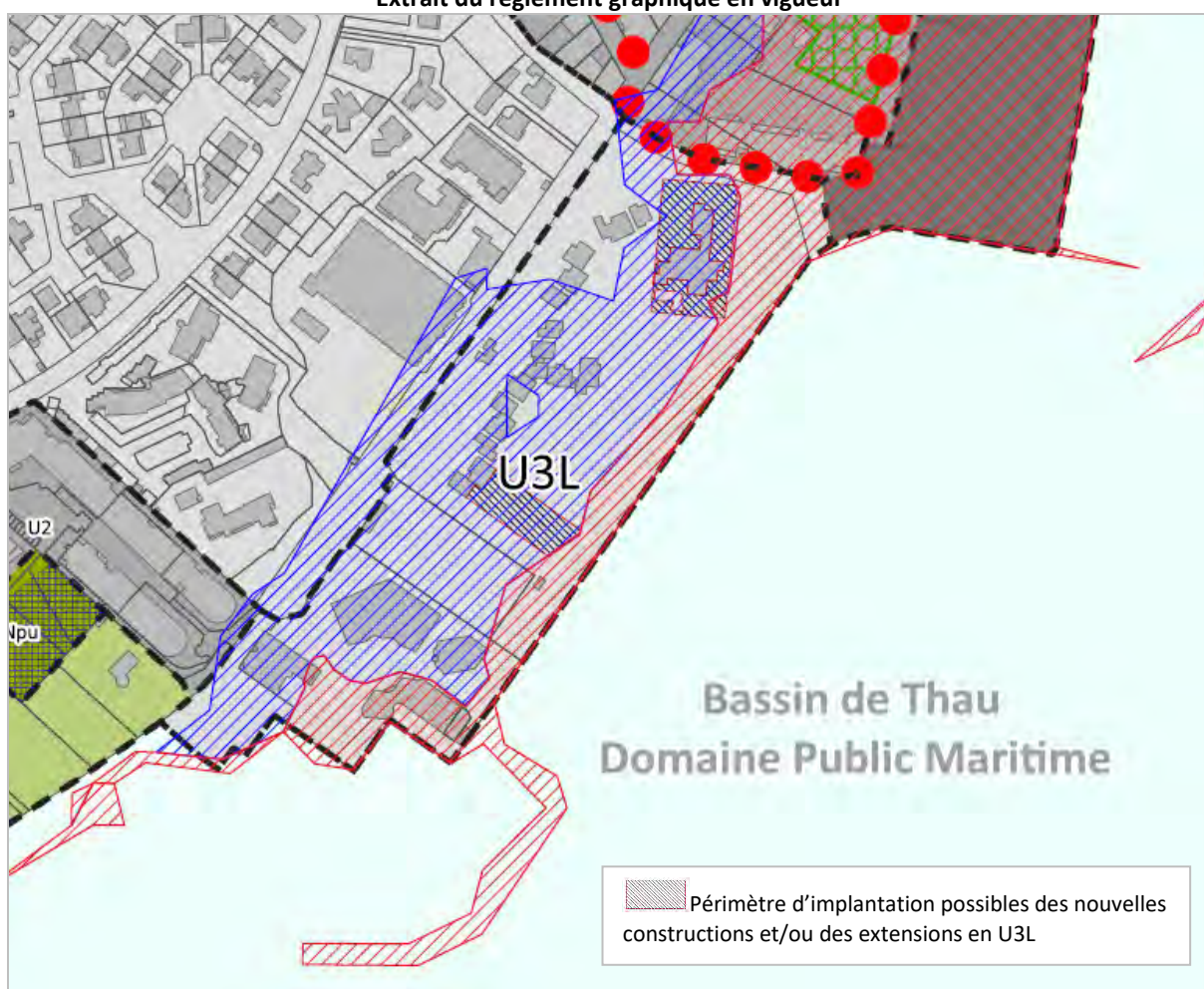
2-1-3 Inadaptations du PLU en vigueur

Les périmètres d'implantation

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, le village club a fait l'objet d'un classement en secteur U3L, assorti de dispositions réglementaires particulières, l'objectif étant d'assurer « *la préservation et affirmation des usages touristiques, sportifs et de loisirs du secteur* ». ² Outre le village club, le secteur U3L accueille en effet le centre municipal *Le Taurus* (comprenant des locaux d'hébergements et de restauration, cuisine centrale, salle de cours et cinéma municipal) ainsi que divers équipements et services : terrains de tennis et club house (sur lequel une extension de 50 m² est programmée), dojo, maison du temps libre, club de voile et son port.

Le règlement y autorise des constructions nouvelles en lien avec la vocation touristique, sportive et de loisirs, en définissant strictement les périmètres d'implantation des nouvelles constructions sur le plan de zonage. Ces périmètres bénéficient uniquement au village club.

Extrait du règlement graphique en vigueur



Les périmètres d'implantation sont ainsi déclinés dans les articles relatifs aux occupations des sols, aux implantations des constructions et à l'emprise au sol.

Extrait du règlement

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur U3L :

Sont admises, à condition qu'elles soient implantées dans les zones définies sur le règlement graphique (plan de zonage), les constructions et installations recevant les destinations suivantes :

² Rapport de présentation – Tome 1B – page 41

Les commerces à condition que ceux-ci soient des activités de services liés au tourisme où s'effectue l'accueil de clientèle,

Les résidences hôtelières : hébergements hôteliers et touristiques,

Les logements locatifs meublés à destination touristique,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (...)

> Articles 6, 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur U3L :

L'implantation des constructions neuves et des extensions de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans les zones spécifiquement définies sur le règlement graphique (plan de zonage).

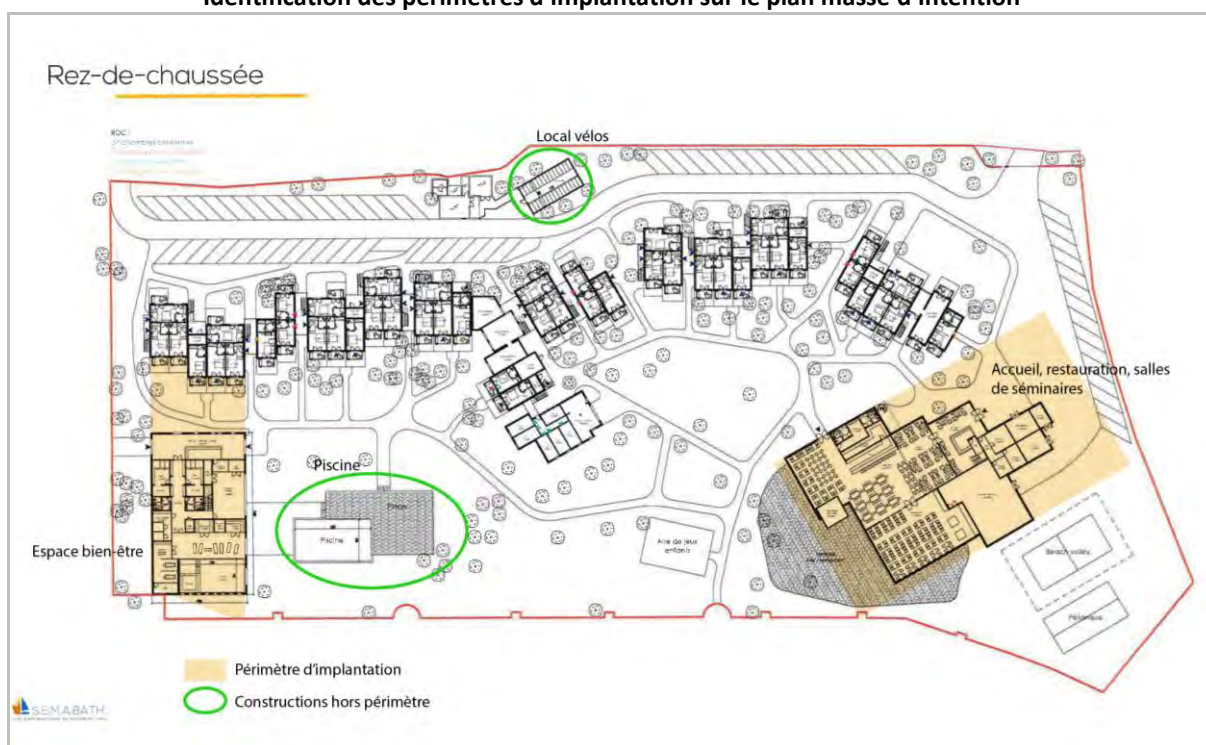
> Article 9 : Emprise au sol

Dans le secteur U3L :

Les emprises au sol des constructions doivent être cohérentes avec les zones d'implantation des constructions définies sur le règlement graphique (plan de zonage).

Or il ressort du plan de masse d'intention que les périmètres d'implantation délimités au règlement graphique sont trop contraignants pour le réaménagement du village club : si l'espace spa/bien-être et le bar/restaurant respectent les périmètres définis, ceux-ci ne permettent ni le déplacement de la piscine, ni la création du local vélos et n'offrent pas la possibilité d'étendre l'emprise des hébergements par l'adjonction de balcons et terrasses aux futures chambres hôtelières.

Identification des périmètres d'implantation sur le plan masse d'intention



Les périmètres d'implantation ne permettent par ailleurs aucun équipement nouveau dans le secteur du Taurus et des équipements sportifs municipaux et, en conséquence, ne permettent pas l'extension du club-house du tennis.

Les autres dispositions réglementaires

D'autres dispositions du règlement de la zone U3 s'avèrent limitantes pour le projet de confortement du village-club :

- La règle d'implantation en recul minimum de 3 mètres de l'emprise publique ne permet pas de réaliser les équipements nécessitant un accès direct depuis l'espace public : local à vélos, édicules techniques liés aux réseaux et local poubelle,
- Les règles de stationnement appliquées aux commerces, restaurants et bureaux sont inadaptées en ce qu'elles impliquent des obligations de création de places de stationnement dans le village club sans considérer que celles-ci sont mutualisées avec les places liées aux hébergements hôteliers,
- Le coefficient d'espaces libres fixé à 50 % ne permet pas de réaliser l'ensemble des équipements et aménagements extérieurs (piscine, terrasses,).

A noter que la zone U3L, bien qu'en bordure de l'étang de Thau, n'est pas concernée par la bande littorale de 100 mètres visée à l'article L121-16 du Code de l'urbanisme en tant qu'elle se situe au sein des espaces urbanisés de la commune.

Elle est en revanche concernée par un risque d'inondation par submersion marine identifié au PPRI, les projets de constructions étant situés en zone bleue (BU), où sont notamment autorisés sous conditions :

- Les constructions nouvelles (à l'exclusion des établissements vulnérables ou stratégiques), les extensions ou les modifications de bâtiments existants sous réserve :
 - o Que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE + 30 cm (...),
- La modification et/ou le changement de destination des rez-de-chaussée existant au niveau du sol, à condition que ce rez-de-chaussée ne soit pas destiné au logement. Le premier plancher aménagé pourra être calé sous la cote PHE et notamment au niveau du terrain naturel à condition :
 - o Que la hauteur sous plafond restant, si le plancher est remonté à la cote PHE+30, soit inférieure à 2 m (...),
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés à plus de 50 m du pied d'une digue,
- Les piscines au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Le PPRI ne présente donc pas d'incompatibilité manifeste avec le projet.

2-2 Objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée est entreprise en vue d'adapter les dispositions réglementaires et les prescriptions graphiques applicables au village club Thalassa afin de permettre la réalisation de son projet de réaménagement.

2-2-1 Les modifications du règlement écrit

Le périmètre du village club, correspondant à la nouvelle parcelle CZ411, est isolé dans un sous-secteur U3L1, permettant de définir des règles particulières. En l'absence de dispositions particulières au sous-secteur U3L1, les règles applicables seront celles du secteur U3L, éventuellement modifiées, ou, à défaut, celles du régime général de la zone U3.

Les modifications consistent à supprimer les périmètres d'implantation en les substituant par un coefficient d'emprise au sol limité aux besoins du projet, revoir les règles d'implantation par rapport, de stationnement et d'espaces libres.

Il s'agit également de définir les destinations des constructions autorisées en fonction des formes d'hébergement et des activités envisagées, en tenant compte des activités et équipements existants sur le reste du secteur UL3 (centre municipal *Le Taurus* et autres équipements sportifs et de loisirs).

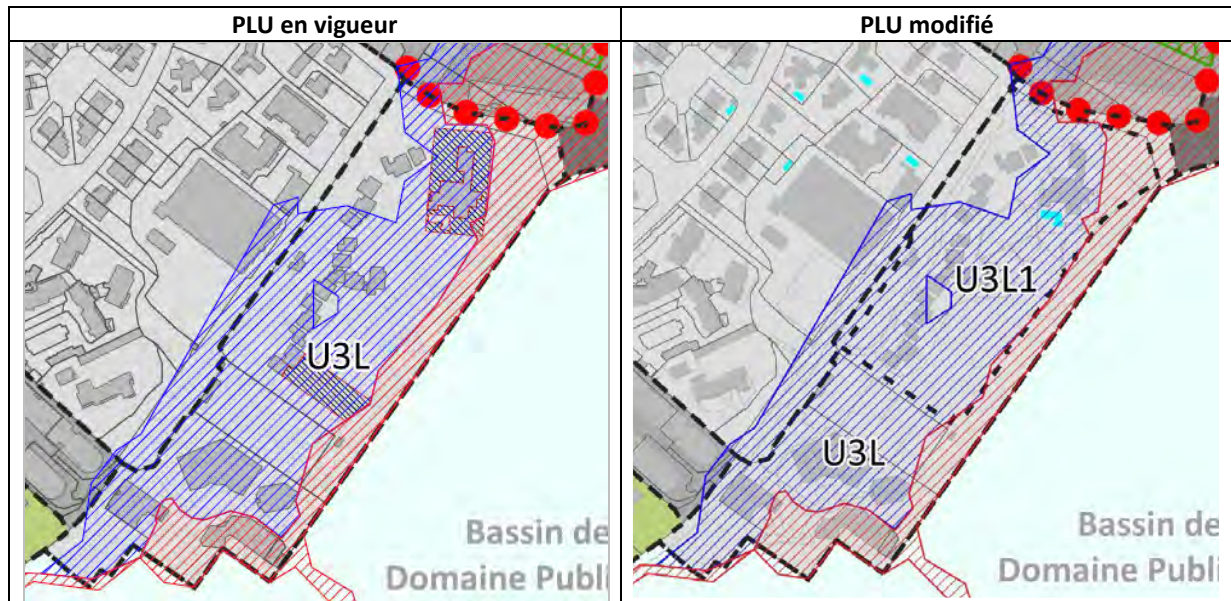
PLU modifié	Justifications
<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>> Description</p> <p>La zone U3 est composée de 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un secteur U3L comprenant des constructions à usage touristique et de loisirs appelant une réglementation différente en vue de sa pérennité, comportant un sous-secteur U3L1 correspondant au village club Thalassa, • Un secteur U3s destiné à la construction de logements locatifs sociaux. 	<p>Présenter la vocation générale du sous-secteur U3L1 nouvellement créé</p>
<p><u>> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites</u></p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - Les parcs résidentiels de loisirs sauf dans le secteur U3L. <p><u>Dans le secteur U3L :</u></p> <p>Sont interdits les changements de destination des constructions existantes destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux commerces, y compris les activités de services et de restauration, - aux résidences hôtelières et autres hébergements touristiques, - aux hébergements hôteliers et touristiques, - aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public. 	<ul style="list-style-type: none"> - Redéfinir les destinations autorisées en lien avec les destinations visées à l'ancien article L123-9 du Code de l'urbanisme - Spécifier le contenu des destinations autorisées au regard des différents usages prévus dans l'opération et, plus largement, en secteur U3L - Les équipements communs du village club (espace spa/bien-être, bar/restaurant et salles de séminaire) n'étant pas réservés à l'usage exclusif de la clientèle touristique du village club tout au long de l'année, ils pourront fonctionner de manière autonome une partie de l'année et ne peuvent donc être considérées comme totalement accessoires aux hébergements hôteliers.
<p><u>> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p><u>Dans le secteur U3L :</u></p> <p>Sont admises, à condition qu'elles soient implantées dans les zones définies sur le règlement graphique (plan de zonage), les constructions et installations recevant les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les commerces à condition que ceux-ci soient des activités de services liés au tourisme où s'effectue l'accueil de clientèle, - Les commerces, y compris les activités de services et de restauration, sous réserve d'être réservés, au moins une partie de l'année, à la clientèle touristique, — Les résidences hôtelières : hébergements hôteliers et touristiques, 	<p>En conséquence, les activités de services et de restauration sont expressément visées dans la destination « commerces » et les salles de réunion et de séminaire sont intégrées à la destination « bureaux ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcs résidentiels de loisirs sont exclus car ils ne correspondent pas aux modes d'hébergements du village club ni de ceux existants dans le centre municipal <i>Le Taurus</i> (auberge de jeunesse) - Supprimer la référence aux périmètres d'implantation

<ul style="list-style-type: none"> - Les hébergements hôteliers et touristiques, tels que les résidences de tourisme, les villages de vacances et les auberges de jeunesse, — Les logements locatifs meublés à destination touristique, - Les bureaux, y compris les salles de réunion et de séminaire, - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - Sont également admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol. Les exhaussements de sol sont limités à une hauteur de 0,60 mètre à partir du terrain naturel. 	
<p>> Article 6, 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><u><i>Dans le secteur U3L :</i></u> L'implantation des constructions neuves et des extensions de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans les zones spécifiquement définies sur le règlement graphique (plan de zonage).</p>	<p>Supprimer la référence aux périmètres d'implantation</p>
<p>> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions hors garages annexes doivent être édifiées en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. (...)</p> <p><u><i>Dans le secteur U3L :</i></u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite d'emprise publique.</p> <p><u><i>Dans le sous-secteur U3L1 :</i></u></p> <p>Les constructions annexes telles que locaux à vélos, édicules techniques ou locaux poubelles, peuvent être autorisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3,5 mètres en tout point de la construction.</p>	<p>Instituer une exception particulière au sous-secteur U3L1 pour les petites annexes nécessitant un accès direct depuis l'espace public, tout en maîtrisant leur volumétrie pour limiter leur perception.</p> <p>En secteur U3L, autoriser l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en limite d'emprise publique pour permettre l'extension du club-house du tennis.</p>
<p>> Article 9 : Emprise au sol</p> <p><u><i>Dans le secteur U3L :</i></u></p> <p>Les emprises au sol des constructions doivent être cohérentes avec les zones d'implantation des constructions définies sur le règlement graphique (plan de zonage). Le calcul du coefficient d'emprise au sol ne s'effectue pas par rapport à la surface des zones d'implantation autorisées, mais par rapport à la surface de l'assiette foncière de l'opération.</p> <p>L'extension des constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif existantes ne</p>	<p>Pour le sous-secteur U3L1 : définir un coefficient d'emprise au sol limité aux besoins du projet, en substitution des périmètres d'implantation</p> <p>Pour le reste du secteur U3L, la référence aux périmètres d'implantation est sans objet et donc supprimée. La possibilité de conserver les emprises existantes est maintenue. Une augmentation de 20 % de l'emprise au sol totale des constructions existantes de services</p>

<p>peut excéder 20 % de l'emprise au sol totale existante à l'échelle de la zone U3L</p> <p>Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).</p> <p><i>Dans le sous-secteur U3L1 :</i> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface de l'assiette foncière de l'opération.</p>	<p>publics ou d'intérêt collectif est introduite pour permettre une évolution limitée des équipements existants et permettre l'extension du club-house du tennis.</p>
<p>> Article 12 : Stationnement des véhicules</p> <p><i>Dans le sous-secteur U3L1 :</i></p> <p><u>Pour les hébergements hôteliers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place par chambre <p><u>Pour les commerces et bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé - Des places pour le personnel devront être aménagées en quantité suffisante pour répondre aux besoins de l'opération. 	<p>Insertion de dispositions particulières au sous-secteur U3L1, sur la base des destinations autorisées, pour faciliter l'identification et l'adaptation des règles de stationnement applicables</p> <p>Pour les hébergements hôteliers, la règle reprend celle applicable au reste de la zone.</p> <p>Pour les commerces et bureaux, ceux-ci étant principalement destinés à la clientèle du village club, il n'est pas nécessaire de prévoir des places de stationnement hormis pour le personnel.</p> <p>Hors saison, l'espace spa / bien-être et le bar/restaurant seront ouverts à tous publics. Aucune place de stationnement n'est prévue, considérant que le stationnement afférent sera assuré par le parking du port avec un accès piéton par l'allée Vassiliu.</p> <p>Pour le reste du secteur U3L, cette modification est sans effet et le secteur reste assujéti au régime général de la zone.</p>
<p>> Article 13 : Espaces libres et plantations</p> <p>Pour chaque construction (hors cas de reconstruction à l'identique ou restauration), tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement imperméabilisé, piscine) sur l'unité foncière doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m² minimum, et d'une emprise minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% de l'assiette foncière de l'opération si celle-ci est inférieure ou égale à 500 m² ; • 50% de l'assiette foncière de l'opération si celle-ci est supérieure à 500 m² ; • 40 % de l'assiette foncière de l'opération en sous-secteur U3L1. <p>Dans le sous-secteur U3L1, les cheminements piétons privilégieront les matériaux perméables ou poreux.</p>	<p>Définir une part d'espaces libres végétalisés adaptée aux besoins de l'opération, en tenant compte des nouvelles emprises au sol et des aménagements extérieurs</p> <p>Préserver une part notable d'espaces libres végétalisés pour favoriser la qualité paysagère du village club, limiter l'imperméabilisation des sols dans un contexte de zone inondable et le phénomène d'îlot de chaleur.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des cheminements internes à l'opération</p> <p>Pour le reste du secteur U3L, cette modification est sans effet et le secteur reste assujéti au régime général de la zone.</p>

2-2-2 Les modifications du règlement graphique

Le plan de zonage est modifié pour supprimer les périmètres d'implantation et délimiter le sous-secteur U3L1.



2-3 Effets de la modification simplifiée

La modification simplifiée a pour effet de permettre la modernisation et le déploiement du village club installé sur le site depuis plusieurs années. Elle reste sans effet notable sur l'environnement et le paysage urbains.

La fixation d'un coefficient d'emprise au sol de 25 % en lieu et place des périmètres d'implantation est limitée aux besoins de l'opération. Cette substitution de règle a pour effet de réduire l'emprise constructible par rapport à celle définie par les périmètres d'implantation.

Evolution des emprises bâties

	Etat actuel		Etat projeté	
	En m ²	En %	En m ²	En %
Emprise bâtie	2.652 m ²	14,38	4.354 m ²	23,62
Emprise des périmètres d'implantation	2.468 m ²	13,38	-	-
Total	5.120 m²	27,77	4.354 m²	23,62

L'impact le plus notable s'apprécie au regard de la réduction du coefficient d'espaces libres, induite par l'augmentation des aménagements extérieurs. A cet égard, la modification simplifiée prévoit de privilégier les matériaux perméables ou poreux en revêtement des cheminements piétons internes à la zone. De plus, une part de 40 % d'espaces libres reste exigée, afin de maintenir une part importante de surfaces perméables limitant le phénomène de ruissellement pluvial dans un contexte de zone inondable, et permettre la végétalisation des lieux pour favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

Annexes

Tableau de surfaces des zones

Zones	Surfaces AVANT modification (en ha)	Surfaces APRES modification (en ha)
Zones urbaines		
U1	31,70	31,70
U2	33,36	33,36
U2c	4,62	4,62
U2s	0,53	0,53
U3	197,19	196,89
U3L	3,67	1,84
U3L1	-	1,84
U3m	-	0,29
U3s	0,21	0,21
U4	18,86	18,86
U4nc	7,67	7,67
UE	21,11	21,11
Zones à urbaniser		
AU1	15,02	15,02
AU2	4,33	4,33
AU3	0,64	0,64
OAU3	6,51	6,51
OAUe	6,42	6,42
OAUeQ	4,29	4,29
Zones agricoles		
A	1966,23	1966,23
ACo	25,25	25,25
ACom	1226,16	1226,16
Ap	416,49	416,49
OAc	13,90	13,90
Zones naturelles et forestières		
N	480,94	480,94
NL	15,16	15,16
NRL	255,01	255,01
Naa	4,67	4,67
Nci	4,28	4,28
Nh	0,76	0,76
Npa	11,26	11,26
Npu	2,18	2,18
TOTAL	4777,05	4777,05