



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

# PLU

**2ème MODIFICATION  
SIMPLIFIEE**



Bilan de la mise à disposition

## SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>4</b>
<b>I- Modalités de la mise à disposition.....</b>	<b>5</b>
1- Les actes préparatoires .....	5
2- Les modalités retenues .....	5
3- La mise en œuvre de la mise à disposition .....	6
<b>II- Le bilan des avis exprimés .....</b>	<b>7</b>
1- Les avis exprimés .....	7
2 – Les éléments de réponse.....	9
<b>III- Conclusion .....</b>	<b>10</b>

# **Introduction**

---

Par arrêté n°353 du 1<sup>er</sup> 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.

Par délibération du 04 novembre 2024, au terme d'une procédure d'examen au cas par cas, le Conseil Municipal a décidé, au vu de l'avis conforme de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Occitanie, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

Par la même délibération, le Conseil Municipal a défini les modalités de la mise à disposition du dossier auprès du public conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme.

L'objectif de la mise à disposition a été d'informer le public dans son acception la plus globale, de collecter les observations de la population sur le projet de modification simplifiée du PLU et de recueillir, le cas échéant, les demandes, avis et éléments à prendre en compte dans le dossier.

La mise à disposition du public s'est tenue du 15 novembre au 16 décembre 2024 inclus.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire doit en présenter le bilan devant 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.

Le présent document a donc pour finalité de dresser le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée.

# I- Modalités de la mise à disposition

---

## 1- Les actes préparatoires

### 1-1 Rappel du cadre légal

*En application de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme :*

*« 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 (...) ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*(...)*

*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. »*

### 1-2 La délibération définissant les modalités de la mise à disposition

Par délibération du 04 novembre 2024, le Conseil Municipal a défini les modalités de la mise à disposition du dossier auprès du public et précisé la période de la mise à disposition.

## 2- Les modalités retenues

Au terme de la délibération susvisée, les modalités de la mise à disposition retenues par le Conseil sont les suivantes :

*« Le dossier, incluant l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sera mis à disposition du public en Mairie pendant une durée d'un mois, du 15 novembre au 16 décembre 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, ainsi que sur le site internet de la Mairie ([www.ville-meze.fr](http://www.ville-meze.fr)).*

Pour assurer l'information du public :

- Affichage de la délibération en Mairie pendant toute la durée de la mise à disposition,
- Publication d'un avis sur les panneaux d'affichage de la Mairie,
- Publication d'un avis sur le site internet de la Mairie,
- Publication d'un avis sur un journal d'annonces légales.

Pour recueillir les observations du public :

- Ouverture d'un registre à feuillets non mobiles et côtés par le Maire, mis à disposition du public au service urbanisme de la ville pendant toute la durée de la mise à disposition aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Maire par voie numérique à l'adresse suivante : [urbanisme@ville-meze.fr](mailto:urbanisme@ville-meze.fr) »

### **3- La mise en œuvre de la mise à disposition**

#### **3-1 La mise à disposition du dossier**

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée a été mis à disposition du public en mairie ainsi que sur le site internet de la ville (rubriques « Urbanisme » et « Mèze actu »).

Le dossier comprenait :

- La notice explicative contenant l'exposé des motifs de la modification,
- Le règlement modifié de la zone U3,
- Les plans de zonage modifiés,
- L'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe.
- Les avis des personnes publiques associées reçus en Mairie,

#### **3-2 L'information du public**

##### 3-2-1 L'affichage de la délibération

La délibération du 04 novembre 2024 définissant les modalités de la mise à disposition a été affichée en Mairie à compter du 15 novembre jusqu'au 16 décembre 2024 inclus donc pendant toute la période de la mise à disposition.

##### 3-2-2 La publication d'un avis sur les panneaux d'affichage de la Mairie

Pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis au public a été publié sur le panneau numérique situé devant et à l'extérieur de la mairie, faisant état de l'engagement de la procédure, de la période de la mise à disposition du dossier et des modalités retenues pour le recueil des observations du public.

##### 3-2-3 La publication d'un avis sur le site internet de la commune

L'avis au public a été mis en ligne le 07 novembre sur le site internet de la commune (rubrique « Mèze actu ») pendant toute la durée de la mise à disposition.

##### 3-2-4 La publication d'un avis sur un journal d'annonces légales

L'avis au public a été inséré dans les annonces légales de Hérault Tribune en date du 07 novembre 2024.

#### **3-3 Le recueil des observations**

Outre l'information du public, la mise à disposition invite aussi les citoyens à s'exprimer sur le projet. Un registre à feuillets côte à côte et paraphés par le Maire destiné à recueillir les avis, remarques et suggestions du public a été mis à disposition de la population en mairie, au service urbanisme, pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les courriers reçus en mairie par voie numérique ou courrier postal ont été consignés dans le registre.

## II- Le bilan des avis exprimés

### RECAPITULATIF DES AVIS

- Rénovation et confortement du village club Thalassa : aucune observation du public
- Requalification de l'ancienne caserne d'Ypres en immeubles de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux : 10 avis ont été donnés par les propriétaires riverains de 7 parcelles

#### 1- Les avis exprimés

Le contenu des avis exprimés est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Date	Identifiant	Observations
27.11	M. Malot C. Mme Malot C. Mme Malot A.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Devenir de la servitude de passage</li><li>- Devenir des platanes et de la haie</li><li>- Vis-à-vis des constructions, perte de luminosité et hauteur jugée trop importante, problème de leur climatiseur posé en limite séparative</li><li>- Perte de stationnements publics et devenir des sorties de garage existantes</li><li>- Regret de voir un lieu historique transformé en logements</li></ul>
05.12	Mme Manzi A. Mme Rouquette F.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Passage incessant de véhicules</li><li>- Pollution sonore et respiratoire</li><li>- Pourquoi la modification du PLU n'est pas élargie à toute la zone ?</li></ul>
Non daté	M. et Mme Gavelle	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ombre portée sur les parcelles voisines et impact sur un projet de panneaux photovoltaïques, hauteur impactante</li><li>- Nuisances sonores</li><li>- Problématique de circulation et de stationnement dans le quartier</li><li>- Nuisances visuelles, intégration des constructions dans l'environnement urbain et devenir de la végétation existante sur le mur du bâtiment</li><li>- Vis-à-vis sur les parcelles voisines</li><li>- Demande d'un droit de passage nouveau pour accéder à leur propriété</li></ul>
11.12	M. Malot C. Mme Malot C.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Manque d'information personnalisée sur le projet</li><li>- Nuisances : passages de véhicules et bruit</li><li>- Hauteur trop élevée</li><li>- Ombre portée des constructions sur les parcelles voisines et impact sur les panneaux photovoltaïques et l'antenne TV</li><li>- Conserver la végétation existante</li></ul>
12.12	Mme Malot A.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rappel du passé historique du bâtiment</li><li>- Devenir des arbres existants et de l'avifaune associée (goélands, hirondelles et autres), conservation des murs existants</li><li>- Nuisance sonore, visuelle, densification du trafic automobile et piéton</li><li>- Vis-à-vis des constructions et ombre portée sur les parcelles voisines - Nuisances liées au chantier</li><li>- Problématique du stationnement</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur trop élevée</li> <li>- Quelle protection pour la population lors des opérations de désamiantage de la toiture ?</li> </ul>
12.12	M. et Mme Touren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances visuelles, sonores et environnementales</li> <li>- Problématique de l'augmentation de la circulation en présence de deux écoles dans le quartier</li> <li>- Problématique du stationnement</li> <li>- Ombre portée sur les parcelles voisines</li> <li>- Hauteur trop élevée</li> <li>- Préservation du mur en limite séparative sur toute sa hauteur pour préserver l'intimité sur les parcelles voisines</li> <li>- Manque d'information personnalisée sur le projet</li> </ul>
13.12	Mme Manzi A. Mme Rouquette F.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet est surdimensionné et doit être revu dans son ensemble en accord avec les riverains</li> </ul>
13.12	Mme Bonnes A.S. Mme Abgrall J.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet surdimensionné</li> <li>- Destruction d'un patrimoine historique et mémoriel</li> <li>- Impact écologique, protection des platanes existants et de la toiture</li> <li>- Conflits de voisinage</li> <li>- Nuisances sonores, pollutions diverses, diminution de luminosité</li> <li>- Vis-à-vis sur les parcelles voisines et ombre portée sur les parcelles voisines</li> <li>- Problème de stationnement</li> <li>- Devenir des sorties de garage existantes</li> <li>- Porter un projet de jardins partagés ou d'espace public</li> <li>Demande d'études de sol, bâti et nappes</li> <li>- Manque d'information personnalisée sur le projet</li> </ul>
14.12	M. et Mme Luna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destruction et dévalorisation d'un patrimoine historique</li> <li>- Nuisances visuelles, sonores et environnementales</li> <li>- Problématique de l'augmentation de la circulation en présence de deux écoles</li> <li>- Problématique de stationnement</li> <li>- Diminution de l'attrait du quartier</li> <li>- Manque d'information personnalisée sur le projet</li> </ul>
14.12	M. et Mme Antoni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel de l'acquisition du bien par préemption</li> <li>- La production de logements sociaux n'est pas un argument pour augmenter la constructibilité</li> <li>- Nuisances sonores</li> <li>- Nuisances visuelles (vis-à-vis, ombre portée) et environnementales</li> <li>- Problématique de la circulation et nuisances sécuritaires en présence de deux écoles</li> <li>- Problématique de l'accès et du stationnement</li> <li>- Maintenir les servitudes de passage</li> <li>- Calibrage de la voie</li> <li>- Conserver les platanes existants</li> <li>- Pourquoi la modification du PLU n'est pas élargie à toute la zone ?</li> <li>- Qu'en est-il des espaces extérieurs prévus par logement dans le règlement ?</li> <li>- Pourquoi ne pas prévoir un équipement public ?</li> <li>- référence aux Zones d'Artificialisation Nette</li> </ul>

## **2 – Les éléments de réponse**

Dans le cadre du bilan de la mise à disposition, il semble pertinent et nécessaire de donner à la population les éléments de réponse de la municipalité.

Les réponses concernent les avis donnés par les riverains du projet de logements de l'ancienne caserne d'Ypres (ateliers municipaux).

### **2-1 Sur la modification d'un lieu de mémoire :**

Ces bâtiments sont à l'origine des chais et magasins de grains et fourrages.

En 1915, ils ont été réquisitionnés par l'autorité militaire puis servirent d'hôpital militaire jusqu'en novembre 1919.

Ensuite la famille propriétaire a récupéré le bien et l'a morcelé en divers lots.

Ces lots ont quasiment tous été transformés en logements par leurs propriétaires, avec pour conséquence la disparition du parc.

Seuls les lots appartenant à la commune sont restés à ce jour à usage d'entrepôts et d'ateliers pour les services techniques de la ville.

La commune ayant acquis un bien dans la zone d'activités pour créer un centre technique communal plus fonctionnel, les parcelles peuvent accueillir des logements et retrouver ainsi un usage cohérent avec ce quartier résidentiel et le voisinage immédiat. La mémoire du lieu sera conservée à travers la plaque commémorative et le fronton, élément architectural identitaire du lieu, qui sera déplacé.

### **2-2 Sur le dimensionnement du projet :**

La densification des secteurs urbanisés permet de limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturelles.

Ainsi ce secteur, à proximité du centre-ville et des équipements publics et des écoles, est naturellement dédié à l'habitat. Le programme allant du T2 au T4 permettra l'accueil et le maintien de jeunes couples ou jeunes familles dans la ville.

### **2-3 Sur les problématiques de droit de passage :**

Toutes les servitudes légales existantes seront conservées dans le cadre du projet.

### **2-4 Sur les problématiques de stationnement, de desserte et de circulation :**

Ces thématiques seront traitées dans le cadre de l'élaboration du projet de logements et par le Permis de Construire, conformément au règlement du PLU.

### **2-5 Sur les impacts pour le voisinage (vis-à-vis, ombre portée) :**

Ces sujets seront traités dans le cadre de l'élaboration du projet de logements et par le Permis de Construire, conformément au règlement du PLU. En toutes hypothèses, les dispositions du Code civil relatives à la création de vues sur les fonds voisins seront respectées.

## **2-6 Sur les impacts paysagés, écologiques et environnementaux :**

Le projet de logements sera étudié de façon à minimiser ou à compenser les éventuels impacts environnementaux.

## **2-7 Sur les espaces extérieurs des logements prévus dans le PLU :**

Le règlement du PLU préconise la création d'espaces extérieurs mais ne les impose pas. En toutes hypothèses, le projet sera conçu pour apporter le maximum de confort aux futurs habitants.

## **2-8 Sur la préemption d'un des bâtiments :**

Le droit de préemption urbain s'exerce pour un projet d'intérêt général.

La création de 11 logements locatifs sociaux dans le bâtiment préempté relève bien de l'intérêt public, Mèze étant une ville «carencée en logements sociaux» et devant s'acquitter annuellement d'une pénalité de plus de 130 000 euros.

## **2-9 Sur le projet porté par la SEMABATH**

Toutes les personnes faisant partie à la fois du conseil municipal de Mèze et du conseil d'administration de la SEMABATH ne participent pas à l'élaboration du projet et ne prennent pas part aux votes concernant ce projet.

## **III- Conclusion**

---

La mise à disposition du dossier de modification simplifiée a suscité la participation de plusieurs riverains au projet de requalification de l'ancienne caserne (ateliers municipaux).

Les avis, exprimés uniquement par les propriétaires riverains, montrent des inquiétudes et leur opposition au projet. Aucun autre avis négatif ou réservé n'est donné que ce soit par la population ou par les personnes publiques associées.

Le présent bilan s'efforce de donner des éléments de réponse qui concernent la modification simplifiée n°2 du PLU.

Les questions sur le fonctionnement général de la ville, sur l'urbanisme, l'environnement, l'écologie seront traitées dans le cadre de la révision du PLU en cours.

Les interrogations concernant plus précisément l'enveloppe des futurs bâtiments, leurs volumes et le respect des prospects seront étudiés dans le cadre de l'élaboration du projet et dans le Permis de Construire, tout comme la conception des espaces extérieurs.

Le 27 janvier 2025

Le Maire,  
Thierry BAEZA