



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

# PLU

**2ème MODIFICATION  
SIMPLIFIEE**



Mémoire en réponse aux observations  
des personnes publiques associées



## **RECAPITULATIF DES AVIS**

Identification	Identifiant	Date	Nature de l'avis
Département de l'Hérault	CD34	07.11.2024	Avis favorable avec observations
Sète Agglopôle Méditerranée	SAM	05.11.2024	Avis favorable avec observations
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault	CMA34	22.10.2024	Sans observations

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
<b>Conseil Départemental de l'Hérault</b> Date : 07.11.2024 Avis favorable		
Le Département souligne la nécessité de la modification pour intégrer les transformations du village club Thalassa. Ces transformations répondent aux objectifs du Schéma départemental pour un tourisme durable et responsable.		
Dans l'article 13, la végétalisation des zones qui font l'objet de la modification n'est pas très ambitieuse. Il n'existe aucune mention d'une surface en couvert végétal, par exemple pour réduire les îlots de chaleur.	<p>Concernant Thalassa (U3L1), l'emprise foncière est de 1,84 ha. Le règlement définit un coefficient d'espaces libres végétalisés de 40 % minimum, soit 7360 m<sup>2</sup> plantés d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup>, soit 147 arbres minimum. Le plan de masse prévoit la préservation de la plupart des arbres existants et des plantations complémentaires, soit un couvert arboré d'environ 200 sujets.</p> <p>Concernant la caserne (U3m), le coefficient d'espaces libres est réduit au regard des besoins du projet (bâti + voirie + stationnement) dans un espace contraint.</p> <p>Le projet propose 30 % d'espaces libres végétalisés et un programme de 20 arbres.</p>	
Le document aurait pu être plus exigeant sur l'utilisation de matériaux perméables et poreux en les imposant plutôt qu'en les privilégiant.	<p>Le règlement prévoit en effet que les cheminements piétons privilieront les matériaux perméables ou poreux.</p> <p>Une obligation ne peut pas être définie au regard des impératifs liés à l'accessibilité des PMR. Les revêtements seront étudiés avec la commission accessibilité.</p>	
Il aurait été préférable de réaliser une OAP sectorielle.	Pour ces deux projets, des OAP sectorielles n'ont pas été jugées nécessaires considérant que la commune a la maîtrise foncière et est partie prenante à la composition des opérations.	
Il n'existe plus de logements en accession sociale comme le prévoyait la municipalité initialement (20 % attendus). La répartition est de 30 % en LLS et 70 % en libre. Ce point aurait pu être amélioré, en lien avec la PLH qui préconise de développer un parcours résidentiel ascendant.	<p>Dans l'ensemble de la zone U3, la règle selon laquelle toute opération de 8 logements ou plus doivent prévoir 30 % de LLS et 20 % d'accession sociale, est maintenue.</p> <p>Concernant le projet de la caserne, la notice doit être mise en cohérence car le programme exposé ne mentionne pas la part des logements en accession sociale.</p>	Corriger le programme de logements exposé dans la notice de présentation

Le projet pourrait présenter plus en détail la typologie des publics visés.	En proposant du logement collectif, du logement locatif social et de l'accession sociale, le projet vise à répondre aux besoins des jeunes couples et des ménages à revenu modéré.	
---	--	--

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
<b>Sète Agglopôle Méditerranée</b>		
Date : 05.11.2024		
Avis favorable		
Concernant la caserne (U3m) Mentionner dans l'article 2 le secteur de majoration de volume constructible		Compléter le règlement
Mentionner dans les articles 9 (Emprise au sol) et 10 (Hauteur) que la majoration s'applique sur les droits à construire déterminés par l'application de la règle générale pour une meilleure application de la règle.		Compléter le règlement
Le pourcentage d'espaces libres végétalisés de 25 % est porté par erreur à 30 % dans le règlement.	L'erreur se situe plutôt au niveau de la notice de présentation. Le coefficient d'espaces libres végétalisés attendus dans l'opération est bien de 30 %.	Corriger la notice de présentation
Concernant Thalassa (U3L1) Les dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des cheminements internes à l'opération n'est pas reportée dans l'article 13.	Erreur de lecture : la disposition figure bien dans le règlement	
Difficulté d'application de la règle de stationnement proposée pour les commerces et bureaux et notamment la notion de places pour le personnel qui devront être aménagées en « quantité suffisante » pour répondre aux besoins de l'opération.	Le personnel est saisonnier et donc fluctuant. Des places seront prévues dans l'enceinte du projet et le parking du port (gratuit) pourra être mutualisé en haute saison. Cela sera expliqué dans les pièces écrites du PC.	

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
<b>Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault</b>		
Date : 22.10.2024		
Sans observations		
Sans objet		



# MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,  
sur la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de  
la commune de Mèze (Hérault)**

N°Saisine : 2024-013700

N°MRAe : 2024ACO176

Avis émis le 22 octobre 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1<sup>er</sup> janvier 2024 et 29 août 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024 - 013700** ;
- **modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de Mèze (Hérault)** ;
- **déposée par la commune de Mèze** ;
- **reçue le 27 août 2024** ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 29 août 2024 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault en date du 29 août 2024 ;

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

#### **Rend l'avis conforme qui suit :**

##### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de Mèze (Hérault), objet de la demande n°2024 - 013700, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

##### **Article 2**

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane PELAT conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle des Solidarités Territoriales  
Direction des aides territoriales  
Service prospective urbanisme

Dossier suivi par : Louise Diraison  
Références : D24-002233  
T : 04.67.67.44.73  
E : ldiraison@herault.fr

Montpellier, le 07 NOV. 2024



AT / 10000

MONSIEUR THIERRY BAEZA  
MAIRE DE MEZE  
HOTEL DE VILLE  
PLACE ARISTIDE BRIAND – B.P.28  
34140 MEZE

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courrier reçu le 03 octobre 2024, l'avis du Conseil départemental de l'Hérault, dans le cadre du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mèze.

Après analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part de nos observations suivantes :

- le département souligne la nécessité de la modification du PLU pour intégrer les transformations à venir du village club Thalassa. En effet, le village club Thalassa est une résidence de tourisme qui envisage des travaux importants pour se transformer en hôtel et installer de nouveaux services et équipements (espace bien-être et salles de séminaires). Ainsi en développant une nouvelle activité (séminaire), ils vont pouvoir améliorer leur taux de remplissage, notamment hors saison estivale. Ces transformations répondent aux besoins des clientèles qui recherchent ce type de prestations, tant pour les touristes que pour les personnes en séminaires.  
Les travaux consistent aussi à améliorer la performance énergétique (bâtiments BEPOS) afin d'avoir une meilleure rentabilité sur des périodes plus froides, période visée par cette réorientation des clientèles, notamment vers les séminaristes. C'est une nécessité pour leur rentabilité, mais aussi pour réduire leurs émissions de gaz à effet de serre.  
De plus, ces transformations répondent aux objectifs du Schéma départemental pour un tourisme durable et responsable :
  - amélioration de la qualité de l'accueil,
  - développement de l'offre sur les ailes de saison,
  - réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- dans l'article 13, la végétalisation des zones qui font l'objet de la modification n'est pas très ambitieuse, seulement un arbre de haut jet pour 50m<sup>2</sup>. Il n'existe aucune mention d'une surface en couvert végétal, par exemple pour réduire les îlots de chaleur. Le document aurait pu être plus exigeant également sur l'utilisation de matériaux perméables et poreux en les imposant plutôt qu'en les privilégiant. Il aurait été préférable de réaliser une OAP sectorielle.
- il n'existe plus de logements en accession sociale comme le prévoyait la municipalité initialement (20% attendus). La répartition retenue est de 30% en LLS et 70% en libre. Ce point aurait pu être amélioré, en lien avec le PLH qui préconise de développer un parcours résidentiel ascendant.

Hôtel du Département  
Mas d'Alco  
1977 avenue des moulins  
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67  
W : herault.fr

Le Département dispose de moyens informatiques destinés en interne à améliorer le traitement de vos courriers. Conformément à la loi informatique et libertés vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des informations vous concernant. Vous pouvez l'exercer en vous adressant au service courrier.

Il s'agit d'une opération d'envergure de renouvellement urbain, la part de logements libres permet d'apporter un équilibre financier au projet global de reconversion du site par la commune qui est propriétaire de foncier.  
Toutefois, le projet pourrait présenter plus en détail la typologie des publics visés.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un avis favorable à votre projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le Président et par Délégation,  
Le Directeur du pôle de solidarités territoriales,

Frédéric Méjean

Frontignan, le 05/11/2024

Pôle Attractivité et développement territorial

Service : Urbanisme / ADS

Suivi par : ADS

Tél : 04 67 46 47 48

Vos Réf. : AC / MV

Références à rappeler dans toute correspondance :

LL / BDB / JL / JJT / PG / AC / MV – – 2024 / 827

**Monsieur Thierry BAËZA**

Mairie de Mèze

Place Aristide Briand

Hôtel de Ville

34140 MEZE

**Objet :** Avis PPA - Modification n°2 PLU de la commune de  
MEZE

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 03 octobre 2024, vous sollicitez l'avis de Sète Agglopôle Méditerranée sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, modification qui a pour objet de procéder à des modifications réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de projets importants pour la commune : une opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne caserne d'Ypres ainsi que la restructuration du village Club Thalassa.

L'avis de Sète agglopôle méditerranée est favorable considérant que cette modification est justifiée par la nécessité d'adapter des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation de deux projets d'envergure pour la commune qui favoriseront la part de logements sociaux ainsi que le renfort de l'attractivité touristique.

Cette modification simplifiée appelle quelques observations de la part de Sète Agglopôle Méditerranée au niveau du règlement écrit :

- S'agissant de la requalification de l'ancienne caserne d'Ypres en programme de logements :
  - Il est préconisé d'instituer dans l'Article 2 relatif aux « Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières » le dispositif de majoration de volume constructible pour le secteur U3m au sens du 2<sup>e</sup> de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme et de fixer le taux maximal de majoration en lien avec la part de LLS à créer. La formulation proposée dans la notice de présentation répondrait à ce cadrage.
  - Dans l'article 9 relatif à l'« Emprise au sol » et l'article 10 relatif à la « Hauteur maximum des constructions » la précision que la majoration s'applique sur les droits à construire déterminés par l'application de la règle générale d'emprise au sol et de hauteur permettrait une meilleure compréhension et une meilleure application de la règle.

**Sète agglopôle méditerranée**

4 avenue d'Algues

BP 600 - 34110 FRONTIGNAN

Tél : 04 67 46 47 48 - Fax : 04 67 46 47 47

GPS : 43°36'16.7"N 3°42'04.9"E

[www.agglopole.fr](http://www.agglopole.fr)

Aussi, il est proposé d'insérer les dispositions suivantes : dans l'article 9 « Cette majoration équivaut à un coefficient d'emprise au sol de 65% » et dans l'article 10 « Cette majoration équivaut à une hauteur maximale de 11,05 mètres. ».

- Le pourcentage d'espaces libres végétalisés souhaité à 25% de l'assiette foncière de l'opération en secteur U3m a été porté par erreur à 30% dans l'article 13 relatif aux « Espaces libres et plantations ».

- S'agissant de la rénovation et confortement du village Club Thalassa:
  - La disposition visant à limiter l'imperméabilisation des cheminements internes à l'opération dans le sous-secteur U3L1 n'a pas été reportée dans l'article 13 relatif aux « Espaces libres et plantations ».
  - L'attention est attirée sur la difficulté d'application de la règle de stationnement proposée dans le sous-secteur U3L1 pour les commerces et bureaux et notamment la notion de places pour le personnel qui devront être aménagées en « quantité suffisante » pour répondre aux besoins de l'opération.

Ainsi, sur cette modification simplifiée n°2 du PLU de Mèze, je vous remercie de bien vouloir prendre en compte les remarques qui sont portées dans le présent avis de Sète Agglopôle Méditerranée.

Par ailleurs, je vous rappelle que le dossier du Plan Local d'Urbanisme publié sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) devra être mis à jour.

Une fois la modification simplifiée approuvée et exécutoire, je vous remercie de bien vouloir transmettre une version du PLU modifié en PDF au service Autorisations du Droit des Sols, pour que l'instruction des dossiers d'urbanisme se fasse sur la version en vigueur de votre document de planification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



Loïc Lindès  
Vice-président  
Délégué à la Transition écologique et  
aménagement durable du territoire  
Prévention des risques majeurs



Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

**HÉRAULT**

Jebs / A. Léon  
JO

**Mairie de Mèze**  
**Monsieur Thierry BAËZA**  
**Hôtel de Ville**  
**Place Aristide Briand – BP 28**  
**34140 MEZE**

Montpellier, le 22 octobre 2024

Le Président,

**Secrétariat de Direction**  
☎ : 04 67 72 72 10  
✉ : [direction@cma-herault.fr](mailto:direction@cma-herault.fr)  
N/Réf. : CP/OG/LD/24.10.071

Objet : Modification simplifiée n° 2 du PLU

Monsieur le Maire,

Nous n'avons pas d'observations particulières concernant la Modification simplifiée n° 2 du PLU de Mèze.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

**Christian POUJOL**  
Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault,  
Vice-président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Occitanie

MAIRIE DE MEZE

30 OCT. 2024

N° URB 26219

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE L'HÉRAULT**

154 rue Bernard Giraudeau, CS 59999 - 34187 Montpellier Cedex 4 · +33 4 67 72 72 00 · Fax : 04 67 72 72 23  
Antenne de Béziers : 218 rue Max Jacob, ZAC de Montimaran, CS 646 - 34536 Béziers Cedex · +33 4 67 62 81 40 · Fax : 04 67 62 81 41  
Antenne de Clermont-l'Hérault : 3 avenue Raymond Lacombe - 34800 Clermont-l'Hérault · +33 4 67 88 90 80 · Fax : 04 67 88 90 84  
Antenne de Lunel : Pôle Via Innova, 177 B avenue Louis Lumière, ZA Espace Littoral - 34400 Lunel · +33 4 67 83 49 49 · Fax : 04 67 83 49 44  
www.cma-herault.fr · chambredemetiers@cma-herault.fr · www.artisanat.fr ·

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

