

COMMUNE DE PALAVAS LES FLOTS
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 AOUT 2014 à 17h 30

NOTE DE SYNTHÈSE

Les documents et pièces sont consultables en mairie (service de l'administration générale) aux heures habituelles d'ouverture.

Extrait de la note de synthèse (point 9) concernant la 5^{ème} modification du POS

9/ URBANISME- APPROBATION DE LA MODIFICATION DU POS- 5^{ème} Modification du Plan d'Occupation des Sols (POS)

Monsieur le Maire indique que l'enquête publique relative à la modification étant achevée, il convient, maintenant de l'approuver pour sa mise en vigueur.

Le but poursuivi par la 5^{ème} modification du POS

Cette 5^{ème} modification du POS de PALAVAS-LES-FLOTS poursuit trois objectifs :

1 - Zone Udd

OBJECTIF :

Rendre compatible le règlement de la zone, notamment son article UD1, avec les obligations nées du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (zone rouge RU, sauf pour les «Marines du Lez» en zone bleue BU).

En effet, l'article UD1 du règlement de zone UD autorisait les extensions des constructions existantes (ou à reconstruire en cas de démolition) dans la mesure de 25m² maximum de surface de plancher. Cette possibilité est souvent réduite par la limitation à 50% de l'emprise au sol des constructions (article UD9), conjuguée à la limitation en hauteur à 3m00 hors tout des extensions autorisées.

Le PPRI ayant fixé à 2m30 NGF la cote minimale d'établissement des sous-faces des planchers des pièces habitables, il est pratiquement impossible de respecter la limitation en hauteur de 3m00 par rapport au terrain naturel.

Pour répondre à une demande forte des populations des quartiers concernés, et pour enrayer la transformation illicite des stationnements intérieurs aux constructions en habitation, il est donc proposé d'autoriser les extensions en R+1, en augmentant la possibilité de construire à 30m² de surface de plancher, et dans la limite de 6m00 de hauteur mesurée à l'égout, notamment en limites séparatives. Dans la zone de recul de 5m00 de l'alignement des voies, les extensions autorisées seront limitées en hauteur de 3m00 à l'égout (Pour les parcelles d'angle, cette mesure ne concerne que les limites perpendiculaires à la pente des toitures).

Pour éviter un effet de «barre», cette possibilité sera créée sur une seule limite séparative, sur une longueur définie (70% de la longueur de la limite séparative, dans la mesure de 15m au maximum), hormis la présence d'une construction isolée à usage de stationnement de véhicule pré-existante à la 5^{ème} modification du POS.

Cas particulier des «Marines du LEZ» (CAZOT) : les constructions ayant déjà en grande majorité deux niveaux habitables, pour également éviter un effet de «barre» continue, les extensions pourront se faire au-dessus des garages, mais uniquement en toitures terrasses.

Le droit à construire reste donc limité à 30m² et reste soumis aux règles d'emprise au sol (50% maximum), de hauteur, de prospects et de reculs.

2 - Zone UE

OBJECTIF :

Donner la possibilité aux propriétaires des locaux d'activité de la «ZAE du Grec», de réaliser des logements de fonction en surélévation des bâtiments existants, dans la limite des 8.00m de hauteur autorisée.

Cette possibilité répond à une demande forte et maintes fois renouvelée des utilisateurs.

En effet, la création de logements de fonction est autorisée à l'intérieur des volumes existants en rez de chaussée, mais est rendue impossible par les limitations du PPRI qui a fixé à 2m30 NGF la cote minimale d'établissement des planchers des pièces habitables (zone Bleue BU).

Cette possibilité est assortie des adaptations suivantes :

- Supprimer la limite des 40m² d'extension des bâtiments existants (article UE1 §I),
- Permettre la construction en surélévation (article UE1 §II),
- Autoriser la construction à usage d'habitation ou de bureau en limites séparatives (article UE7 §5),
- Accorder la possibilité aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme de se soustraire aux obligations en matière de stationnement, dans les mêmes conditions que sur les zones UA, UB et UC (article UE12),
- Etendre le droit à construire par l'augmentation du COS de 1 à 1.6.

Dans un souci d'harmonisation de l'ensemble immobilier et d'insertion au paysage, les constructions seront soumises à conditions :

- leurs accès seront réalisés à l'intérieur du volume des bâtiments existants,
- elles feront l'objet d'un projet architectural d'ensemble autorisé, supporté par la totalité des propriétaires ou copropriétaires de l'unité foncière (engagement de faire dans un délai de 5 années à partir de l'obtention du permis de construire), et assorti d'un ravalement général harmonieux des façades,
- les extensions seront couvertes de toitures terrasses,
- aucune vue directe sur le cimetière ne sera admise.

3 - Zone 5NAa

OBJECTIF :

Dans cette zone d'équipements et de loisirs, donner la possibilité à la Commune :

- de surélever le parking couvert aérien existant de deux niveaux supplémentaires, soit d'autoriser les constructions jusqu'à 20m de hauteur (12m avant la 5ème modification).
- de reconstruire la salle polyvalente («Salle Bleue»).

Le déroulement de la procédure

La procédure imposée par le code de l'Urbanisme a été régulièrement suivie :

- Notification de l'entier dossier, avant ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques visées aux articles L121-4 et L121-13 du code de l'urbanisme.

- Organisation de l'enquête publique selon l'arrêté du maire n° 37-2014 U du 13 mai 2014 pris sur le fondement de la décision n° NE 1400075/34 rendue le 08 Mai 2014 par Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier (désignation du commissaire enquêteur) pour une durée de 31 jours, du 04/06/2014 au 04/07/2014 inclus.

- Réalisation des formalités réglementaires de publicité de l'enquête publique les 16 Mai 2014 et 5 juin 2014 dans «L'Hérault du Jour» et les 18 mai 2014 et 8 juin 2014 dans le «Midi Libre», affichage des avis au public sur plusieurs bâtiments et lieux publics (hôtel de ville, bibliothèque, office du tourisme, port, bassin, police municipale, maison du temps libre, musée RUDEL, musée du train, salle COSEC)

- Mise à disposition du public d'un dossier complet de modification du POS comprenant : l'arrêté du Maire organisant l'enquête publique, la décision de désignation du commissaire enquêteur par Madame le Président du Tribunal Administratif, une notice de présentation, le règlement en vigueur, un projet de règlement modifié, les réponses des personnes publiques associées, les avis de publication et certificat d'affichage.

- Visite par le commissaire enquêteur des différents sites concernés par la procédure de modification du POS.
- Organisation des permanences du commissaire enquêteur dans des conditions matérielles optimales assurant la confidentialité des débats et la liberté du public à savoir :

Le 4 juin 2014 de 9h00 à 12h00

Le 12 juin 2014 de 9h00 à 12h00

Le 18 juin 2014 de 13h30 à 16h30

Le 04 juillet 2014 de 13h30 à 16h30

- Mise à disposition du public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur reçus en Mairie.
Tous les moyens ont donc été mis en oeuvre pour informer le public du projet de modification en cours et du déroulement de l'enquête publique.

Le dossier mis à l'enquête publique et les observations du public

Il résulte du dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur que les habitants ont pu prendre connaissance du projet dans des conditions optimales et pu s'exprimer librement par courrier ou en portant leurs observations sur le registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur n'a pas manqué de relever la régularité de la publicité de l'enquête et son déroulement dans des conditions satisfaisantes.

A la clôture de l'enquête les PPA suivantes avaient répondu :

- M. le Directeur de l'INAO
Centre régional de la propriété foncière forestière du Languedoc Roussillon
- M. le Directeur de l'ARS
- M. le Président du Conseil Général

Ces PPA ont donné un avis favorable, l'ARS a demandé d'intégrer dans l'article 4 des zones UD et 5 NA que «toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.»

Les observations d'administrés sont au nombre de 6 et les lettres consignées au registre d'enquête sont au nombre de 2.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Monsieur le Maire donne lecture du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

* Sur la forme, le commissaire enquêteur a relevé :

- que l'enquête publique sur la 5^{ème} modification du POS s'est déroulée de façon satisfaisante et conformément aux textes en vigueur ;
- que les formalités de publications et d'affichage ont été respectées.

* Sur le fond, le commissaire enquêteur a considéré :

- que la 5^{ème} modification du POS, apporte une réponse à l'ensemble des objectifs visés par la commune.

Sur les réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur

Sur les six observations :

- trois sont des avis favorables (M. et Mme ALBANO, M. AUGÉ, M. Rudy SERIS), sans commentaire du commissaire enquêteur

- une fait part d'une consultation du dossier sans commentaire (M. Christian BASTIDE)
- une fait part d'un refus de permis de construire un garage adossé à la maison dans la zone UDd (M. Charles MUNOZ) avec un commentaire du commissaire enquêteur «*le POS interdit un tel agrandissement à cause du PPRI et une solution devrait être trouvée lors de la prochaine révision, sous réserve d'être certain que le garage ne se transforme pas un jour en pièce habitable*»

- une fait part d'une demande d'augmentation de plus de 30m² dans la zone UDd (M. et Mme Nicolas BASTIDE) avec un commentaire du commissaire enquêteur «*la demande des intéressés est justifiée. Il semble que cette modification devra être prévue lors de la prochaine révision*»

Sur les deux lettres :

- [Lettre de l'Association pour \(le Service!\) la Survie des Etangs de la mer et de la Protection contre les Risques d'Inondations \(ASPRI\)](#) sur l'urbanisation galopante de Palavas, l'entretien des graus, les travaux d'endiguement et émet un avis défavorable sur toute nouvelle construction dans le secteur de l'avenue St MAURICE.

Le commissaire enquêteur précise que [«si les remarques de l'ASPRI sont très intéressantes, il ne peut en être tenu compte dans cette enquête.](#)

En zone UDd, UE et 5 NAa, les projets de la 5^{ème} modification du POS autorisent les extensions à l'étage sur les constructions existantes.

A ce titre les modifications sont en parfaite concordance avec le règlement des zones BU et RU du PPRI».

-Une lettre de Palavas Solidaire sur
Généralités :

- la communication du projet de modification du POS, sans commentaire du Commissaire enquêteur
- une véritable concertation pour un vrai projet d'urbanisme partagé à Palavas, avec un commentaire du commissaire enquêteur *«lors de la révision du PLU, il doit être répondu à toutes les questions posées dans le cadre de la concertation. Une réponse écrite est envoyée aux demandeurs. Un cahier de concertation doit être mis à la disposition du public, c'est prévu par la loi»*

Monsieur le Maire précise que dans les prochains mois le conseil municipal sera invité à délibérer sur la révision du POS afin de le transformer en PLU, bien entendu cette procédure respectera les dispositions des textes en vigueur, notamment en matière de concertation.

Zone UDd

- les risques pour l'habitation faisant l'objet d'un agrandissement en zone UDd Marines du Prévost ainsi que pour les habitations mitoyennes avec un commentaire du commissaire enquêteur *«le commissaire enquêteur ne dispose pas de tous ces éléments et n'a pas les compétences. Le propriétaire qui veut faire un agrandissement de 30m² à l'étage fera une demande de travaux. C'est au réalisateur de savoir si cela est possible et de décider les moyens à employer, le commissaire enquêteur ne peut qu'attirer l'attention»*

- la perte de vue, d'ensoleillement, perspectives des villas et l'harmonie avec un commentaire du commissaire enquêteur *«aucun habitant des marines du Prévost ne s'est présenté au commissaire enquêteur pour traiter de ces problèmes»*

Monsieur le Maire précise que la perte de vue et d'ensoleillement n'est pas régie par le Code de l'Urbanisme mais par le Code Civil, ce dernier reste inopérant en matière d'instruction des dossiers. Quant à la perspective et l'harmonie, la 5^{ème} modification du POS a été élaborée avec la participation d'un Architecte DPLG qui a apporté son expertise dans ce domaine

- Avis favorable sur la zone UDd des Marines du Lez sans commentaire du commissaire enquêteur
- Avis réservé sur la zone UDd des Lamparos sans commentaire du commissaire enquêteur

Zone UE

- La justification de répondre à la demande inhabituelle et particulière dans les parcs d'activité économique de la part des entrepreneurs de construire au-dessus de leurs ateliers, les garanties d'achèvement, de quelle construction s'agit-il, les problèmes de stationnement qui ne reposent que sur le tout gratuit avec un commentaire du Commissaire enquêteur *«cette modification semble satisfaire tous les propriétaires et locataires qui se sont déplacés aux permanences pour faire part de leur satisfaction*

Les entreprises qui s'engageront sur ce projet ne le feront que si elles sont assurées de poursuivre leur activité. D'autre part, c'est un plus pour la valeur de leur entreprise. Pour le stationnement, est-il justifié d'une véritable politique de stationnement qui ne repose sur le tout gratuit ?

Le règlement du POS propose cinq solutions possibles, une seule envisage la concession dans un parc public de stationnement, et elle me semble être la plus onéreuse. Aucun propriétaire rencontré par le commissaire enquêteur n'envisageait cette possibilité»

Monsieur le Maire précise que dans le cadre des extensions à l'étage prévues dans cette modification du POS, les parkings correspondants à ces extensions doivent se faire en priorité dans le volume bâti.

Zone 5NAa

- L'augmentation de la hauteur autorisée à deux étages en plus ne peut en l'état, être retenue et si le projet est de reconstruire la salle bleue, il n'y a donc pas d'urgence avec un commentaire du commissaire enquêteur *«la mairie de Palavas ne va pas modifier son POS en permanence. Il semble logique que si la mairie envisage une nouvelle salle bleue dans l'avenir, elle prenne les dispositions nécessaires le projet de restructuration fera l'objet d'une concertation »*

- Si cette modification dissimule des projets de commerces ou de logements sur le parking, le PPRI s'y oppose avec un commentaire du commissaire enquêteur *« si le PPRI s'y oppose, ce projet ne pourra aboutir »*

- Il n'est pas admissible de continuer à dégrader le paysage urbain à l'entrée de la ville en renforçant l'architecture esthétique...et même pas achevé avec un commentaire du commissaire enquêteur *«le commissaire enquêteur doit bien admettre que le parking à l'entrée de la ville n'est pas une réussite sur le plan esthétique. Mais est-il achevé ? Possibilités d'arbres...autre couleur, le projet initial a-t-il été réalisé ?»*

Monsieur le Maire précise que la commune travaille sur un embellissement et une mise en valeur de cet ouvrage par des jeux de couleurs, de matériaux et de lumière.

Conclusions du commissaire enquêteur

Aux résultats de l'enquête, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la 5^{ème} modification du POS et recommande que :

Lors de la prochaine révision du POS, qu'il soit permis aux propriétaires de grandes parcelles (500m²) de démolir leur habitation pour en construire une de surface convenable (zone UDd).

En zone UE, qu'il ne soit pas accordé de places de stationnement dans un parc public.

Il estime que :

Les propositions de l'association **ASPRI** devraient être étudiées en ce qui concerne le PPRI, bien que cela ne fasse pas partie de l'enquête. Le PPRI date de 2004; depuis, toutes les communes environnantes ont fait de très importants travaux pour se protéger des inondations. **L'ASPRI** demande qu'une étude soit menée sur l'ensemble des bassins qui envoient leurs eaux dans les étangs de Palavas. Il semblerait que les services de l'Etat devraient organiser la révision du PPRI dans un proche avenir.

Le parking couvert azérie devrait être embelli car c'est la première vue que l'on a de Palavas. Etude à faire si l'on ajoute deux niveaux supplémentaires.

Il souhaiterait que :

Les enquêtes publiques soient mises sur le site internet de la commune, comme le rapport du commissaire enquêteur.

Ceci exposé, Monsieur le Maire invite son conseil municipal à délibérer sur le dossier de la 5^{ème} modification du POS, l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 121-4, L 123-13-1, L 123-13-2, L 123-19, L 146-4-II, L 332-15, R 121-14, R 121-16, R 123-24 et R 123-25 ;

VU le code de l'Environnement et notamment son article L 321-2

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

VU le Plan d'Occupation des Sols de PALAVAS-LES-FLOTS dans sa version révisée et modifiée approuvée le 30 novembre 2010 (4^{ème} modification) ;

VU l'arrêté du Maire en date du 13 mai 2014 prescrivant la 5^{ème} modification du POS et l'ouverture d'une Enquête Publique;

VU la note de présentation, le règlement, les avis des Personnes Publiques Associées et les autres documents constituant le dossier d'enquête publique;

VU le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

CONSIDERANT que les remarques formulées par le public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de la 5^{ème} modification du POS qui a reçu un avis favorable sans réserve,

CONSIDERANT que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04 juin 2014 au 04 juillet 2014 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation justifiant d'une modification du projet,

CONSIDERANT que la 5^{ème} modification du POS est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré, le conseil est invité à

Article 1 :

Approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la 5^{ème} modification du POS de la commune de PALAVAS-LES FLOTS portant sur :

- la modification du règlement du POS concernant la zone UD (articles 1, 4, 7, 10, 11 et 14)
- la modification du règlement du POS concernant la zone UE (articles 1, 7, 11, 12 et 14)
- la modification du règlement du POS concernant la zone 5 NA (articles 4, et 10)

Article 2 :

Dire que la présente délibération :

- Sera transmise, avec le dossier joint, à Monsieur le Préfet de l'Hérault dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité.
- Sera tenue à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Sera affichée pendant un mois en mairie.
- Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (rubrique des annonces légales).
- Sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 3 :

Dire que chacune des formalités de publicité ci-dessus mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, sur simple demande, par toute personne intéressée.

oooooo