

# **ENQUETE PUBLIQUE**

Relative à la demande

## **5ème Modification du Plan D'Occupation des Sols concernant**

- 1) Zone Udd**
- 2) Zone UE**
- 3) Zone 5NAa**

Demande par

**Mr le Maire de PALAVAS-LES-FLOTS**

**Arrêté N372014U-13 mai 2014**

## **PALAVAS-LES-FLOTS**

(Département de l'Hérault – 34 250)

Du 04 Juin 2014 au 04 Juillet 2014

Rapport du Commissaire Enquêteur  
Bernard DEWINTRE

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **SOMMAIRE**

### **I – Le Projet**

#### I.1 – Objectif

1.1 - Zone UDd

1.2 - Zone UE

1.3 - Zone 5NAa

#### I.2 – Cadre Réglementaire

2.1 – Au titre de la procédure

2.2 – Au titre de l'évaluation environnementale

2.3 – Au titre de la Conformité du projet avec la loi littorale

2.4 – Au titre de la Conformité du projet avec le PPRI

2.5 – Au titre de la prise en compte des capacités d'accueil

### **II – Organisation et exécution de l'enquête**

II.1 – Organisation

II.2 – Préparation

II.3 – Dossier d'enquête

II.4 – Accueil du public

### **III – Examen des observations**

III.1 – Par les PPA

III.2 – Observations recueillies – Analyse et commentaires

### **IV – Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur**

### **V- Annexes**

## I – LE PROJET

### I.1 – Objectif

#### *1.1 – Zone Udd*

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 30 m<sup>2</sup> de surface 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 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 5ème 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 30m<sup>2</sup> et reste soumis aux règles d'emprise au sol (50% maximum), de hauteur, de prospects et de reculs.

Le secteur Udd comprenant les habitations individuelles des Marines du PREVOST de CAZOT (les Marines du Lez) et des Lamparos.

Au plan des préventions des Risques d'Inondation le secteur Udd est concerné par la zone rouge RU exceptés “Les Marines du Lez” (CAZOT) en zone inondable bleu (BU).

## **Règlement modifié**

Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **Règle particulière pour le secteur UDD**

Les constructions autorisées au titre de l'article UDI ne sont autorisées que sur une seule limite séparative.

Sur deux parcelles riveraines, les constructions autorisées au titre de l'article UDI seront jumelées et de gabarits sensiblement identiques.

De plus la longueur totale de la construction étendue mesurée le long de la limite séparative ne peut excéder 70% de la longueur totale de la limite séparative considérée de la parcelle.

Dans tous les cas, la longueur totale de la construction étendue mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

### **Cas particuliers du secteur UDD “Les Marines du LEZ (CAZOT)”**

Article UD10 – Hauteur des constructions

Les extensions autorisées en étage se feront exclusivement en toiture-terrasse.

### **Zones inondables**

L'existence de risques naturels d'inondation a conduit à l'élaboration sur le territoire communal d'un plan de Prévention des Risques d'inondation.

Ce plan de prévention des Risques d'inondation a été approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 25 janvier 2005, et il vaut servitude d'utilité publique.

Cette servitude est mentionnée en annexe au présent dossier de POS ; elle se compose du plan III 4 qui porte zonage du risque d'inondation et de la pièce III 3 intitulée “Règlement” relatif au Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Pour les constructions situées dans les zones inondables définies au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la prise en compte de la cote de Plus Hautes Eaux de référence (PHE), le dépassement de la hauteur autorisée ne pouvant être supérieur à la différence d'altitude entre le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) et le niveau du terrain naturel (TN).

### **Pour le secteur Udd**

Pour les constructions nouvelles et les extensions de construction autorisées à l'article UD1 du présent règlement, la hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture et le nombre de niveaux maximum est fixé à 2 (R + 1).

Dans la zone de recul de 5 m 00 par rapport à la voirie, la hauteur maximum à l'égout est fixée à 3 m 00. Pour les parcelles d'angle, cette mesure ne concerne que les limites perpendiculaires à la pente des toitures.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel.

### **Article UD11 – Aspect extérieur**

#### **Pour le secteur Udd “Les Marines du Prévost”**

Pour les extensions autorisées à l'article 1 précédent, la toiture devra être réalisée dans le prolongement ou parallèlement à la toiture de la construction principale existante en conservant le même pourcentage de “pente”. Ces extensions doivent présenter une unité d'aspect et d'intégration en harmonie avec la construction existantes.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou grandes ondes, conformes aux modèles existants.

Pour les nouvelles constructions autorisées sur les parcelles non bâties, la pente des toits sera comprise entre 30 et 35 % et les toitures recouvertes de tuiles.

Les constructions utiliseront au maximum deux des couleurs du nuancier en annexe, sur une surface minimale de 80%. Les 20% restants seront habillés librement en termes de matière et de couleurs.

Toute autre combinaison de couleur reste possible, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Les murs de clôture**

Les clôtures plastiques, canisses coupés.....sont interdites.

### **Article UD14 – COS**

Secteur Udd – L'extension des constructions existantes est limitée à l'obtention supplémentaire d'une surface hors oeuvre nette maximum de 30 m<sup>2</sup>. Pour les parcelles non bâties le COS maximum est fixé à : 0,80.

## 1.2 – 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 40m<sup>2</sup> d'extension des bâtiments existants (article UE1),
- Permettre la construction en surélévation (article UE1)
- Autoriser la construction à usage d'habitation ou de bureau en limites séparatives (article UE7)
- 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 :

- Leur 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.

## **Modification du règlement**

### **Article UE1 – Occupations ou utilisations du sols admises**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Les logements ainsi créés seront indissociables de l'activité, indivisibles et non détachables du lot tel que constitué à la date d'approbation de la 5ème modification.
- Si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,
- Si leurs accès sont réalisés à l'intérieur du volume des bâtiments existants,
- Si elles font 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.

### **Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à usages d'habitation ou de bureau sont autorisées en limites séparatives ; Toutefois, aucune vue directe sur le cimetière ne sera admise.

### **Article UE11**

L'utilisation des toitures-terrasses est obligatoire.

### **Article UE12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de

service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

- c) Pour les logements, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (SHON) par logement avec au minimum une place par logement.

#### Modalités d'application

Tout projet devra prévoir sur le terrain de l'opération les emplacements liés au projet conformément aux dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

En cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par l'un ou la combinaison des quatre moyens suivants :

- La réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places sont affectées à l'opération.
- La concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans.
- Le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme
- Exceptionnellement l'acquisition de places dans un parc privé situé dans un rayon de 300 mètres.

#### Article UE14 – COS

Le COS est applicable à cette zone est fixé à 1,60.



### 1.3 – 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")

#### **Article 5NA10 – hauteur des constructions**

Définition de la hauteur, pour le secteur 5NAa.

20 mètres à l'égout du toit et 6 niveaux maximum (R + 5) pour les constructions à usage hôtelier, de commerce, de stationnement ou d'habitat.

## **I.2 – Cadre Règlementaire**

### 2.1 – Au titre de la procédure

L'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme, créé par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 (art3) prévoit que :

Lorsque le projet de modification 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,

**Il est soumis à enquête publique par le maire.**

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 (Personnes Publiques Associées).

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

## 2.2 – Au titre de l'évaluation environnementale

Article R121-14 – Article 121-16

Il résulte de l'étude de ces articles que l'évaluation environnementale n'est pas obligatoire.

## 2.3 – Au titre de la conformité du projet avec la loi Littorale

Article L146-4-II du Code l'Urbanisme.

La jurisprudence administrative considère qu'il n'y a pas extension de l'urbanisation imposant le respect des conditions de fond et de forme de l'article L146-4-II, lorsque le projet se situe dans un espace aggloméré dense, que s'il excède par ses caractéristiques les hauteurs et les densités des immeubles périphériques :

- En zone UDD : le COS n'est pas modifié, l'extension est limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et par les règles de prospects et de recul. De plus, la hauteur projetée des constructions étendues ne dépasse la limite de hauteur autorisée de la zone (6.00m à l'égout).
- En zone UE : le COS est augmenté de 1 à 1.6, en concordance avec la zone UDh limitrophe (COS 1.6). La hauteur maximale autorisée n'est pas modifiée.
- En zone 5NAa : seule la hauteur est augmentée de 12 à 20.00m, sensiblement égale à la hauteur autorisée en front de mer (18.00m en zone UA).

#### 2.4 – Au titre de la conformité du projet avec PPRI

En zone Udd, UE et 5NAa, les projets de la 5ème modifications 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 :

- Les aménagements visent à améliorer la sécurité des biens et des personnes, en créant des espaces de refuge à l'étage
- La sous-face des planchers est calée au minimum à la côte P.H.E. + 30cm
- L'extension n'accroît pas la vulnérabilité du bâtiment existant
- L'emprise au sol des constructions n'est pas modifiée
- Les écoulements de crues ne sont pas modifiés

#### 2.5 – Au titre de la prise en compte des capacités d'accueil

L'annexe I du POS reproduit l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les modifications envisagées n'entraîneront pas de besoins supplémentaires en termes de desserte par les voiries, s'agissant de zones déjà urbanisées.

Au niveau des réseaux, les incidences seront faibles :

- En zone Udd, les extensions autorisées au titre de l'article 1 sont limitées et ne créeront pas de logement supplémentaire,
- En zone UE, le nombre maximum de logements créés sera de 19 : les incidences sur les réseaux seront négligeables. Par ailleurs, la non-simultanéité des usages activités/logements est un facteur qui rendra quasiment neutre l'impact de la modification sur les capacités des réseaux.

De manière générale, il ne sera pas nécessaire de créer de nouveaux branchements sur les réseaux existants.

## II - ORGANISATION DE L'ENQUETE

### II.1 – Organisation

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, lettre NE 1400075/34 en date du 08 mai 2014 à la demande de Monsieur le Maire de Palavas-Les-Flots.

Le 16 mai 2014, je me suis rendu à la Mairie de Palavas-Les-Flots où j'ai rencontré Monsieur le Directeur des Services Techniques Monsieur Patrick MATHEN. Ce dernier m'a remis le dossier d'enquête pour que je puisse l'étudier. Nous avons rédigé l'arrêté de l'enquête publique.

Cet arrêté du Maire de Palavas-Les-Flots, arrêté N372014 précise :

- Date de l'enquête publique 4 juin 2014 au 4 juillet 2014
- Lieu enquête : Mairie de Palavas-Les-Flots
- Le public pourra prendre connaissance du dossier du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h jours fériés exclus
- Dates où le Commissaire Enquêteur recevra le public
  - ° le 4 juin 2014 de 9h à 12h
  - ° le 12 juin 2014 de 9h à 12h
  - ° le 18 juin 2014 de 13h30 à 16h30
  - ° le 4 juillet 2014 de 13h30 à 16h30

Il sera possible au public d'adresser ses observations par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Palavas.

Le registre d'enquête publique sera clos par le Commissaire Enquêteur. Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Palavas un mois après la fermeture de l'enquête publique. Les renseignements sur le projet peuvent être demandés à Monsieur Patrick MATHEN DST au 04 67 07 73 71.

## **II.2 – Préparation**

Le 23 mai 2014, j'ai pris rendez vous avec Madame LION Secrétaire de Monsieur le Chef des Services Techniques. Nous avons composé le dossier administratif de l'enquête, il a été convenu que le dossier complet d'enquête serait signé par le Commissaire Enquêteur le 2 juin avant l'enquête. Madame LION a été chargée de préparer un bordereau regroupant tous les avis des PPA, ce bordereau sera mis à jour au fur et à mesure des réponses.

Guidé par un policier municipal, je me suis rendu sur les trois zones UDD, 5NAa, UE concernées par la Modification du PLU. J'ai vérifié que l'avis d'enquête publique avait été affiché : Hôtel de Ville, bibliothèque municipale, office du tourisme, école Maison du Temps Libre, Musée Rudel, Musée du Train, Police Municipale, Salle du Cosec.

Suite à ce contrôle, j'ai demandé à Monsieur le Chef des Services Techniques qu'un affichage soit mis en place sur les différentes zones.

La publication réglementaire a été faite :

- Dans le Midi Libre le 18 mai 2014, Rappel le 8 juin 2014
- Dans l'Hérault du Jour le 16 mai 2014, Rappel le 5 juin 2014

Le 2 juin 2014, j'ai signé toutes les pièces du dossier. Un bordereau récapitulatif des réponses des PPA a été mis dans le dossier administratif. A l'ouverture de l'enquête publique, trois PPA ont fourni une réponse :

- Monsieur le Directeur de l'ARS du LR
- Monsieur le Directeur de l'INAO
- Centre Régional de la PFF du LR

## **II.3 – Dossier d'enquête**

Il comprend

A/ Dossier administratif

- Courrier aux PPA – lettre avec AR
- Réponse des PPA
- Arrêté Municipal N370
- Publication de l'avis ouverture Enquête Publique
- Désignation du Commissaire Enquêteur

#### B/ Dossier Modification

- Notice Présentation
- Règlement avant Modification
- Règlement après Modification

### **II.4– Accueil du public**

Le dossier d'enquête était à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie au Bureau de la secrétaire de Monsieur le Directeur des Services Techniques. Ce dossier pouvait être joint au téléphone.

Les permanences se sont tenues aux jours et heures prescrites par l'arrêté dans un bureau de la Mairie.

Les habitants de PALAVAS se sont déplacés nombreux le dernier jour. Le registre d'enquête publique comporte 8 remarques. Le Commissaire Enquêteur a reçu deux lettres.

Madame LION, Secrétaire du Chef des Services Techniques était particulièrement au courant du dossier. Elle a facilité le travail du Commissaire Enquêteur et a reçu avec gentillesse toutes les personnes qui se sont présentées pendant et hors permanences.

### **III – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES**

#### **III.1 – Observations recueillies des PPA**

Une lettre recommandée avec AR a été adressée le 25 avril 2014 aux personnes publiques associées.

A la clôture de l'enquête le 4 juillet 2014, les PPA suivantes avaient répondu :

- Monsieur le Directeur de l'INAO
- Centre Régional de la propreté Foncière Forestier du LR
- Monsieur le Directeur de l'ARS
- Monsieur le Président du Conseil général de l'Hérault

Les PPA désignées ci dessus ont donné un avis favorable.

L'ARS a demandé la rédaction suivante pour l'article 4 des zones UD et 5NA.

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 alimenté en quantité suffisante pour une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Il a été tenu compte dans le règlement de cette modification.

#### **III.2 – Observations recueillies – Analyse et commentaire**

**A/ registre Enquête Publique**

##### **Remarque N1 – page 2 – 5 juin 2014**

Monsieur Jean Louis JACQUET prend connaissance du dossier



**Remarque N2 – page 2 – 12 juin 2014**

Monsieur Jean Louis JACQUET : approfondissement du dossier et demande de photocopie du rapport de présentation, lettre de Monsieur J-L JACQUET à Monsieur le Maire de Palavas

*Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

Le Commissaire Enquêteur demande à Monsieur le Chef des Services Techniques (Urbanisme) que les photocopies du dossier de présentation page 1 à 32 soient remises le plus rapidement possible à Monsieur JACQUET.

Il serait souhaitable qu'à l'avenir les dossiers d'enquête publique puissent être consultés sur le site Internet de la commune.

**Remarque N3 – page 2 – 12 juin 2014**

Monsieur et Madame ALBANO sont favorables au projet, je demande en tant que carrossier avoir ma place de parking dans mon local.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

La modification du PLU le permet

**Remarque N4 – page 2 – 13 juin 2014**

Monsieur AUGE, usager de la salle Bleue, satisfait du projet d'aménagement de la salle Bleue à venir.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

Le rapport de présentation page 21 précise : donner la possibilité à la commune de reconstruire la salle polyvalente (salle Bleue).

**Remarque N5 – page 2 et 3**

Monsieur DALSIVA Nicolas et (nom illisible) Mélanie demande :

Une augmentation de la surface plancher de plus de 30 m<sup>2</sup> car nous possédons un terrain de plus de 500 m<sup>2</sup>, actuellement nous vivons dans 70m<sup>2</sup> avec 4 chambres de 8m<sup>2</sup>, nous sommes propriétaires et souhaitons vivre à Palavas dans une maison convenable ce qui n'est pas le cas à ce jour, notre projet (voir lettre) et pas forcément en étage.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La demande des intéressés est justifiée. Il semble au Commissaire Enquêteur que cette modification du PLU devra être prévue lors de la prochaine révision. Les maisons de ce quartier ont 40 ans, comme le règlement de lotissement... Il est urgent de construire du neuf.

**Remarque N6 – page 4 – Monsieur RUDY SERIS**

Gérant de la SARL Auto Contrôl – ZAC du Grec

Favorable à la modification du POS

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'intéressé a convaincu le Commissaire Enquêteur que pour la zone du Grec cette révision était une nécessité.

**Remarque N7 – page 4 – Monsieur BASTIDE Christian**

Vice Président AFCM – 349 Avenue Saint Maurie à Palavas

L'intéressé a longuement consulté le dossier, et a demandé une photocopie du dossier de présentation. Il n'a fait aucun commentaire sur la 5ème Modification du POS.

**Remarque N8 – Monsieur MUNOS Charles – 8 rue des Sarcelles à Palavas**

L'intéressé s'est vu refuser une demande de travaux, construction d'un garage attenant à sa maison.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le POS interdit un tel agrandissement à cause du PPRI, Monsieur MUNOS n'est pas intéressé par une augmentation de surface de 30m<sup>2</sup> en hauteur. Le Commissaire Enquêteur estime qu'une solution devrait être trouvée lors de la prochaine révision du PLU, sous réserve d'être certain que le garage ne se transforme pas un jour en pièce d'habitation.

**Lettre N1 de l'Association pour le Service des étangs de la mer et de la Protection des Risques d'inondation – Lettre du 02 juillet 2014 – Président de l'ASPRI**

*Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

Les remarques de l'Association ASPRI sont très intéressantes, mais il ne peut en être tenu compte dans cette enquête publique 5ème modification du PLU.

Le rapport de présentation de cette 5ème modification précise page 30 et 31.

- En zone Udd : le COS n'est pas modifié, l'extension est limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et par les règles de prospects et de recul. De plus, la hauteur projetée des constructions étendues ne dépasse la limite de hauteur autorisée de la zone (6.00m à l'égout).
- En zone UE : le COS est augmenté de 1 à 1.6, en concordance avec la zone UDh limitrophe (COS 1.6). La hauteur maximale autorisée n'est pas modifiée.
- En zone 5NAa : seule la hauteur est augmentée de 12 à 20.00m, sensiblement égale à la hauteur autorisée en front de mer (18.00m en zone UA).

En zone Udd, UE et 5NAa, les projets de la 5ème modifications 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 :

- Les aménagements visent à améliorer la sécurité des biens et des personnes, en créant des espaces de refuge à l'étage
- La sous-face des planchers est calée au minimum à la côte P.H.E. + 30cm
- L'extension n'accroît pas la vulnérabilité du bâtiment existant
- L'emprise au sol des constructions n'est pas modifiée
- Les écoulements de crues ne sont pas modifiés

**Lettre N2 – Palavas Solidaire – Avis sur la 5ème révision du POS – Monsieur Jean Louis JACQUET – Monsieur et Madame BAUDY accompagnés Monsieur J-L JACQUET**

**1/ Communication**

Point 1-2-3

*Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

Le Commissaire Enquêteur restera dans le rôle et ne tiendra compte que du point 2 dans ses conclusions.

**2/ Le POS et le PLU**

Palavas – Solidaire espère une véritable concertation pour un vrai projet d’urbanisme partagé à Palavas.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

Lors de la révision du PLU, il doit être répondu à toutes les questions posées dans le cahier de concertation. Une réponse écrite est envoyée en réponse aux demandeurs. Un cahier de concertation doit être mis à la disposition du public, c’est prévu par la loi.

**3.1 – Modification 1 – Zone UD**

**3.1.1 – Les Marines du PREVOST “AVIS TRES RESERVE”**

**A) Palavas – Solidaire démontre que pour des raisons diverses, la création d’un étage supplémentaire entraîne des risques pour l’habitation qui ferait cet agrandissement et pour les habitations mitoyennes.**

*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 30m en 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.

## **B) Perte de vue d'ensoleillement perspectives des villas et l'harmonie**

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Aucun habitant des Marines du PREVOST ne s'est présenté au Commissaire Enquêteur pour traiter de ces problèmes.

### **3.1.2 – Les Marines du PREVOST**

AVIS FAVORABLE

### **3.1.3 – Les LAMPAROS**

AVIS RESERVE

Aucun commentaire du Commissaire Enquêteur

### **3.2 – Modification Zone UE**

Avis réservé

**Est-il vraiment justifié de répondre à cette demande inhabituelle et particulière dans des parcs d'activité économique ?**

**Quelles garanties d'activement.... Enfin de quelle construction parle-t-on ?**

**Problème de stationnement.... Qui ne repose que sur le tout gratuit.**

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Cette modification semble satisfaire tous les propriétaires et locataires qui se sont déplacés aux permanences du Commissaire Enquêteur pour faire part de leur satisfaction.

**Le règlement précise bien si elles font l'objet d'un projet architectural d'ensemble autorise.... Et assorti d'un ravalement général harmonieux des façades.**

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

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.

Stationnement : est-il justifié d'une véritable politique de stationnement qui ne repose que sur le tout gratuit.

Le règlement du POS propose 5 solutions possible, 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.

### **3.3 – Modification 3 – Zone 5 NA – Opposition**

**L'augmentation de la hauteur autorisée à deux étages en plus ne peut être en l'état, être retenue.**

**Si le projet est de reconstruire la salle Bleue, il n'y a donc pas d'urgences à modifier le POS à cet effet.**

#### *Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

La Mairie de Palavas ne va pas modifier son POS en permanence. Il me 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 commerce ou de logements sur le parking, le PPRI s'y oppose.**

#### *Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

Si le PPRI s'y oppose, ce projet ne pourra aboutir.

**Enfin, 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.**

#### *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? Possibilité d'arbres... autre couleur, le projet initial a-t-il été réalisé ?

## **IV – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **IV.1 – Conditions et réalisations de l'enquête**

- A) La publication réglementaire a été faite, l'avis d'enquête largement diffusé, avec journaux et panneaux d'affichage. Toute la publication a été faite suivant l'arrêté du 24 avril 2013 R123-1
- B) Les pièces du dossier d'enquête, signées par le Commissaire Enquêteur, et le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie.
- C) Les informations complémentaires concernant le projet pouvaient être obtenues auprès de Monsieur le Directeur des Services Techniques – Monsieur Patrick MATHEN
- D) Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues aux jours et heures prescrites, 4 permanences de 3 heures.
- E) Le dossier d'enquête était très détaillé et permettait au public de se faire une idée précise sur les différentes modifications. Le public pouvait d'autre part consulter les avis des PPA.
- F) Le registre d'enquête publique comporte 8 remarques, 2 lettres ont été adressées au Commissaire Enquêteur

### **IV.2 – Avis du Commissaire Enquêteur**

Cette modification – 5ème Modification du POS concerne trois secteurs de Palavas n'ayant aucun point commun. Chacun de ces secteurs a un caractère très différent.

Zone UDd : Zone habitations individuelles

Zone Uc : Zone réservée aux activités industrielles artisanales et commerciales

Zone 5NAa : Zone activités sportives, de loisirs d'équipements public ou privés.

Cette modification ne faisait pas l'objet d'une étude environnementale. Par contre, il a été parfaitement tenu compte de la conformité du projet avec la loi Littoral, avec le PPRI. Il a été tenu compte des capacités d'accueil.

Les PPA n'ont fait aucune remarque sauf l'ARS. La remarque a été prise en compte dans le règlement.

**Pour la zone UD**, il s'agit d'un agrandissement de 30m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette pour les extensions de constructions existantes. Cette mesure semble répondre aux demandes des Palavasiens.

Cependant le Commissaire Enquêteur estime qu'en cas de démolition de la maison existante pour reconstruire d'autres possibilités devraient être offertes. Il n'est pas logique que le propriétaire d'une parcelle de 500m ne puisse construire qu'une maison de 70m<sup>2</sup>. Une révision complète du PLU et des règlements, de lotissement s'impose. Il faudra cependant tenir compte du PPRI.

**Pour la zone UE**, il s'agit de donner la possibilité de réaliser des logements de fonction en surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 8,00m hauteur autorisée. Cela correspond a une forte demande des propriétaires, mais les conditions à appliquer pour les constructions sont :

- Leur accès sera réalisé à l'intérieur du volume des bâtiments existants
- Elles feront l'objet d'un projet architectural d'ensemble autorisé, supporté par l'ensemble des propriétaires ou copropriétaires de l'unité foncière (engagement à faire dans un délai de 5 ans à partir de l'obtention du permis de construire) et assorti d'un ravalement général harmonieux des façades
- Aucune vue directe sur le cimetière ne sera admise

**Pour la zone 5NA**, il s'agit de donner la possibilité à la commune :

- De surélever le parking couvert aérien de 2 niveaux supplémentaires, soit d'autoriser les constructions jusqu'à 20m de hauteur (12m avant la 5ème modification
- De reconstruire la salle polyvalente (salle Bleue)



**Compte tenu :**

- Que les PPA ne se sont pas opposés à ce projet
- Que pour chaque zone considérée, il a été tenu compte du PPRI en particulier prise en compte du PHE (plus hautes Eaux de référence), et de la différence d'altitude entre le niveau PHE et le niveau du terrain naturel (TN)
- Que toutes les modifications de surface des habitations devront faire l'objet soit d'une demande de travaux ou d'un permis de construire suivant les cas
- Que pour le stationnement en zone UE les règles à appliquer permettront au secteur UE d'avoir un nombre d'aire de stationnement conforme aux besoins
- Que le registre d'enquête publique ne comporte aucune remarque de l'Association ASPRI s'opposant au projet, la lettre de l'ASPRI s'oppose au PPRI, et celle de Palavas Solidaire donne des arguments qui seront pris en compte par le Commissaire Enquêteur (voir analyse et observations)

**Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la 5ème modification du POS de la ville de PALAVAS.**

**Il recommande que :**

- Lors de la prochaine révision du PLU, qu'il soit permis aux propriétaires de grande parcelles (500m) de démolir leur habitation pour en construire une de surface convenable (zone UDD)
- En zone UE, qu'il ne soit pas accordé de places stationnement dans un parc public

**Le Commissaire Enquêteur 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.
- Que le parking couvert aérien 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 serait souhaitable :**

- Que les enquêtes publiques soient mises sur le site internet de la commune, comme le rapport du Commissaire Enquêteur (application décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 sur l'enquête électronique), un habitant ne doit pas attendre huit jours pour avoir des documents. Ils doivent lui être remis immédiatement.

A Montpellier, le  
Le Commissaire Enquêteur  
Bernard DEWINTRE

# AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## **Compte tenu :**

- Que les PPA ne se sont pas opposés à ce projet
- Que pour chaque zone considérée, il a été tenu compte du PPRI en particulier prise en compte du PHE (plus hautes Eaux de référence). De la différence d'altitude entre le niveau PHE et le niveau du terrain naturel (TN)
- Que toutes les modifications de surface des habitations devront faire l'objet soit d'une demande de travaux ou d'un permis de construire suivant les cas
- Que pour le stationnement en zone UE les règles à appliquer permettront au secteur UE d'avoir un nombre d'aire de stationnement conforme aux besoins
- Que le registre d'enquête publique ne comporte aucune remarque de l'Association ASPRI s'opposant au projet, la lettre de l'ASPRI s'oppose au PPRI, et celle de Palavas Solidaire donne des arguments qui seront pris en compte par le Commissaire Enquêteur (voir analyse et observations)

**Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la 5ème modification du POS de la ville de PALAVAS.**

## **Il recommande que :**

- Lors de la prochaine révision du PLU, qu'il soit permis aux propriétaires de grande parcelles (500m) de démolir leur habitation pour en construire une de surface convenable (zone UDD)
- En zone UE, qu'il ne soit pas accordé de places stationnement dans un parc public

**Le Commissaire Enquêteur 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.
- Que le parking couvert aérien 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 serait souhaitable :**

- Que les enquêtes publiques soient mises sur le site internet de la commune, comme le rapport du Commissaire Enquêteur (application décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 sur l'enquête électronique), un habitant ne doit pas attendre huit jours pour avoir des documents. Ils doivent lui être remis immédiatement.

A Montpellier, le 17.07.2014

Le Commissaire Enquêteur

Bernard DEWINTRE

## V - ANNEXES

- 1) Lettre de désignation du Commissaire Enquêteur Dossier E 14000075/34
- 2) Arrêté du Maire de Palavas N37/2014U du 13 mai 2014
- 3) Enquête publique – certificat affichage début enquête
- 4) Affiche Enquête Publique
- 5) Publication Midi Libre du 18 mai 2014, rappel le 8 juin 2014
- 6) Publication Hérault du Jour du 16 mai 2014, rappel le 5 juin 2014
- 7) Etat récapitulatif des PPA, envoi lettre avec AR avec date de réponse
- 8) Réponse INAO du 28 mai 2014
- 9) Réponse CRPF du 21 mai 2014
- 10) Réponse ARS du 9 mai 2014
- 11) Réponse du CG de l'Hérault
- 12) Certificat Affichage fin enquête
- 13) Photocopie Registre Enquête Publique
- 14) Lettre de l'ASPRI
- 15) Lettre de Monsieur JACQUET – Palavas Solidaire