Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20260928-DCM_147_2026-DE
Date de télétransmission : 30/09/2026
Date de réception préfecture : 30/09/2026

Département de l'Hérault

PALAVAS-LES-FLOTS

MODIFICATION N°4

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 20 juin 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 septembre 2019
Modification n°1 approuvée le 4 novembre 2021
Modification n°2 approuvée le 23 novembre 2022
Modification n°3 approuvée le 28 février 2024

Vu pour être annexé à notre délibération du 17 Septembre 2026 approuvant la modification n°4 du PLU

Le Maire Christian Jeanjean

Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20260928-DCM_147_2026-DE
Date de télétransmission : 30/09/2026
Date de réception préfecture : 30/09/2026

1. Préambule

Le P.L.U. de la commune Palavas-les-Flots a été approuvé le 20 juin 2018.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 3 septembre 2019, d'une modification approuvée le 4 novembre 2021, d'une seconde modification approuvée le 23 novembre 2022 et d'une troisième modification approuvée le 28 février 2024.

La modification est motivée par des évolutions du zonage permettant la création de logements et l'amélioration de la gestion d'une aire de carénage.
En particulier, le premier point permet d'améliorer la compatibilité au PLH communautaire approuvé le 7 novembre 2024.

Des ajustements réglementaires correspondant à des précisions de termes utilisés, à des ajustements de règles permettant de faciliter l'instruction des autorisations d'occupation du sol, ou encore à des compléments de règles existantes, sont également apportés.

Enfin, l'occasion est donnée de mettre à jour les références au nouveau PLH communautaire évoqué plus haut.

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification peut être mise en œuvre si les changements apportés au PLU n'entrent pas dans le cadre d'une révision.

Ainsi, relèvent d'une révision :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que les évolutions souhaitées n'entrent pas dans les champs énumérés ci-dessus, la procédure de modification peut être engagée.

Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20260928-DCM_147_2026-DE
Date de télétransmission : 30/09/2026
Date de réception préfecture : 30/09/2026

2. Présentation des modifications de zonage

- **Localisation**

Localisation de l'évolution du zonage

En limite Est de la commune de Palavas-les-Flots, et sur son ban communal, la commune de Mauguio-Carnon dispose d'une aire de carénage d'une surface d'environ 4800m2.
Deux petits édicules constituent les uniques constructions présentes sur le terrain.
A court terme, la commune de Mauguio-Carnon souhaite améliorer le fonctionnement de cette aire de carénage. Situé dans un environnement d'habitat dense, ce secteur se prête également à la réalisation de logements.

Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20260928-DCM_147_2026-DE
Date de télétransmission : 30/09/2026
Date de réception préfecture : 30/09/2026

➢ Explications

➢ *Permettre la réalisation de logements*

Le ban communal de Palavas-les-Flots est particulièrement contraint et urbanisé.
Pourtant, la commune souhaite, dans le cadre du PLH de l'Agglomération du Pays de l'Or, apporter une nouvelle offre de logements.
Au-delà des obligations réglementaires, les données de l'INSEE font apparaître une baisse de la population de la commune entre 2010 et 2021.
Les rares opportunités foncières, a fortiori maîtrisées par une collectivité, doivent donc être saisies pour contrer ce phénomène.

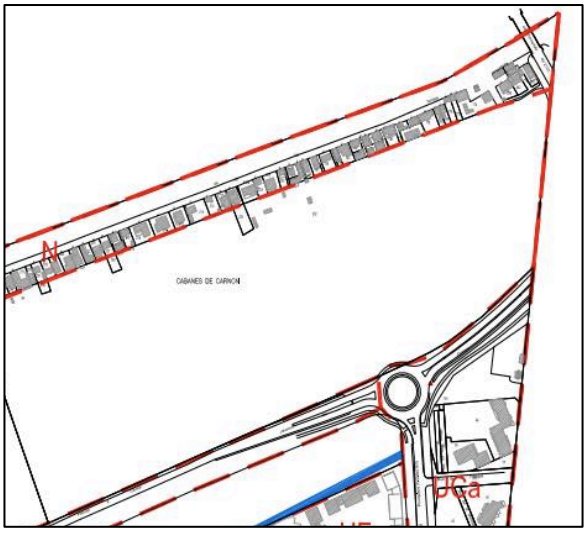
Dans le secteur situé à l'Est du ban communal, l'aire de carénage existante doit être requalifiée et son environnement embelli. Elle se trouve en effet entourée de constructions à usage d'habitation denses.
Les constructions présentes se limitent, à ce jour, à un transformateur et des sanitaires.

Ce secteur est aujourd'hui classé en zone UCa, au même titre que les constructions à usage d'habitat voisines. Son règlement ne permet aucune extension de construction au sol.

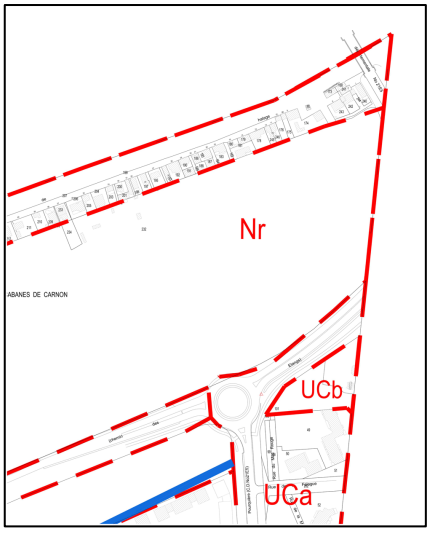
La perspective de la requalification de l'aire de carénage doit permettre de ménager des logements nouveaux dans ce secteur.

➢ *Autoriser la modernisation de l'aire de carénage*

Dans le cadre du projet Port de Carnon 2030, la commune de Mauguio-Carnon souhaite requalifier son aire de carénage.
Il s'agit d'une part de permettre une meilleure insertion de l'aire au sein de la station en végétalisant ses abords et d'autre part d'améliorer le fonctionnement et l'exploitation de l'aire de carénage elle-même.



avant modification



après modification

Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20260928-DCM_147_2026-DE
Date de télétransmission : 30/09/2026
Date de réception préfecture : 30/09/2026

Le programme de requalification comprend la construction de locaux destinés aux agents portuaires (ateliers, salle de repos et vestiaires, espace de stockage abrité) et aux usagers du port (bâtiment d'accueil, nouveaux sanitaires, stockage du matériel particulièrement celui du club de plongée).

La volonté de réaliser un programme mixte sur ce secteur conduit à le classer en zone UCb.
Ce classement autorise les divers usages envisagés.
Toutefois, la commune ne souhaite pas que les constructions atteignent la hauteur maximum des opérations voisines, souvent 15 mètres au faîtage.
Le secteur UCb limite celle-ci à 10 mètres à l'égout.

3. Présentation des évolutions réglementaires

- *Compléter la réglementation de la zone UE*

Le règlement de la zone UE prévoit, sous certaines condition drastiques, la possibilité de création d'un logement.
Aucune obligation de stationnement n'y était liée.
La modification précise à l'article UE12 qu'une place de stationnement doit être prévue pour cette occupation du sol.

- *Harmoniser les règles relatives aux piscines*

La réglementation des piscines nouvelles est précisément décrite en zone UD. Elle n'avait pas été notée dans les autres zones à dominante résidentielle.
La présente modification étend donc la règle aux zones UA, UB et UC.

- *Étendre et préciser la réglementation des couleurs de façade*

Le PLU de Palavas-les Flots comporte une réglementation des couleurs de façade en zone N. Cette régle est décrite d'une part par une énumération de références RAL autorisées et d'autre part via un nuancier plus limité pour le site de l'Arnel.
La commune souhaite étendre l'application du nuancier « RAL » à l'ensemble des zones. Toutefois, si la règle demeure impérative pour la zone N, elle est présentée sous forme de recommandation pour les autres zones.

- *Réévaluer les éléments explicatifs du secteur UDd*

L'article UD2 est complété pour ce qui concerne le secteur UDd afin de bien définir le contour de l'extension de 35m2 autorisée : à l'étage, après déduction des surfaces non habitables.
L'article UD7, pour ce qui concerne le secteur UDd, précise que l'extension possible doit s'implanter sur une limite latérale. Lorsqu'un adossement à une construction ou extension existante est possible, c'est cette option qui devra être choisie.

Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20260928-DCM_147_2026-DE
Date de télétransmission : 30/09/2026
Date de réception préfecture : 30/09/2026

- *Rectification d'une erreur matérielle relative à la préservation des linéaires commerciaux et ajustement de la formulation*

La protection renforcée des linéaires commerciaux doit s'appliquer à la zone UP et non à la zone UB comme le montre le plan de zonage. Le règlement écrit présentait l'inverse.
La rectification est effectuée.

A l'ensemble des règles écrites relatives à cette protection, il est précisé qu'elles s'appliquent aux constructions existantes à usage commercial.

4. Autres

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or pour les annés 2024-2029 a été approuvé par le Conseil dAgglomération le 7 novembre 2024.

Le nouveau PLH définit un objectif global de 360 logements par an soit environ 2175 logements sur la période selon la répartition suivante :

- 30% de logements locatifs sociaux,
- 12% d'accession sociale,
- 8% de logements répondnat aux besoins spécifiques du territoires : séniors, étudiants, saisonniers et jeunes actifs, hébergement d'urgence et logements d'insertion,
- 5% de logements locatifs intermédiaires, bénéficiant de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché en parc privé.

5 axes ont été définis, déclinés en 13 actions détaillées dans le programme d'action :

1. Maîtriser le foncier pour proposer une offre qualitative en renouvellement urbain,
2. Développer une offre abordable pour les jeunes ménages,
3. Développer une offre en résidence – foyers facilitant l'insertion au territoire par le logement,
4. Rénover le parc existant,
5. Faire vivre le PLH.

Pour rappel, le PLH 2024-2029 comprend :

- Un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat du territoire du Pays de l'Or,
- Un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble des huit communes.

Pour la commune de Palavas-les-Flots, le nouveau PLH envisage la réalisation de 153 à 187 logements pendant la période.
Les contraintes du ban communal empêchent toute opération d'envergure.

Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20260928-DCM_147_2026-DE
Date de télétransmission : 30/09/2026
Date de réception préfecture : 30/09/2026

L'ambition du PLH nécessite alors la recherche de diverses opportunités foncières de taille modeste réparties sur toute la commune.

Les autres pièces sont sans changement.

5. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

La modification concerne des espaces déjà urbanisés ou situés au sein d'espaces densément construits.

Le secteur qui voit sa densité évoluer, est concerné par des zones de moindre risque par le PPR inondation.
Le secteur de l'aire de carénage – UCb – est classé en Zone Bleue Urbaine. Celle-ci permet un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité. En particulier, les équipements liés à la réparations navales sont autorisés, tout comme les constructions d'habitation.

Les évolutions sont donc sans impact sur l'ensemble des prescriptions d'intérêt général en vigueur sur la commune de Palavas-les-Flots.

6. Effet sur l'environnement

La modification ne présente pas de consommation foncière nouvelle et vise à permettre une légère densification. Elle concerne des secteurs entièrement artificialisés, en continuité immédiate avec des opération à dominante d'habitat.

Les informations données par les gestionnaires des différents réseaux lors de l'élaboration du PLU permettent de conclure que les modifications réglementaires sont compatibles avec le système et les capacités existantes.