

**REGION OCCITANIE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE PALAVAS LES PLOTS**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A
LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Arrêté du Maire du 18 JUIN 2025

Enquête publique du 21 JUILLET 2025 au 25 AOUT 2025,

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.

La Commissaire enquêtrice :

Sylvie Murta Barros.

Le 4 septembre 2025



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Généralités concernant l'objet de l'enquête.

1.1 – Objet de L'enquête.

1.2 – Cadre juridique.

Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête.

2.1 – Désignation du Commissaire enquêteur.

2.2 – Composition du dossier d'enquête

2.3 - Arrêté de Monsieur le Maire organisant l'enquête.

2.4 – Publicité et information du public.

Chapitre 3 : Analyse et synthèse des documents présentés au public des observations des PPA et du public

3.1 – Synthèse du dossier soumis à l'enquête.

3.2 – Observations des PPA et de la Commissaire Enquêtrice.

3.3 – Observations du public.

3.4 -- Rencontre avec le Maître d'ouvrage.

Annexes :

1 Arrêté du Maire

2 Avis d'enquête

3 Certificat d'affichage

4 Publication de l'avis

5 PV de synthèse

6 Réponses de la Commune

Chapitre 1.

Généralités concernant l'objet et le cadre de l'enquête.

1.1 - Objet de l'enquête.

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.

LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DU PLAN :

Identification : **Mairie de Palavas les Flots**

Représentée par M. Jeanjean, Maire

Adresse : Mairie

16 blv Marechal Joffre

34250 Palavas les flots

1.2 - Le fondement juridique

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.

Chapitre 2

Organisation et déroulement de l'enquête.

2.1 – Désignation du Commissaire enquêteur.

Par Décision du 26 mai 2025, Le Président du Tribunal administratif de Montpellier a nommé Mme Murta Barros Sylvie, Commissaire Enquêtrice pour cette Enquête Unique sur la commune de PALVAS LES FLOTS.

La Commissaire enquêtrice a sollicité auprès du Directeur de l'urbanisme une réunion de préparation.

Elle a eu lieu le 5 juin 2025 en présence de M Reverbel, Adjoint à l'urbanisme et M Therond, Directeur de l'urbanisme.

Les dates prévisionnelles, l'organisation de l'enquête et les modalités d'information du public ont été mises au point conjointement.

2.2 – Composition du dossier d'enquête :

- Notice de présentation
- Liste des modifications
- Règlement
- Plan de zonage

- Observation des personnes publiques
- Région
- Département
- Agglomération pays de l'or

- Pièces de la procédure
- Arrêté du TA
- Arrêté du Maire
- Avis de la MRAE
- Délibération du CM
- Avis d'enquête
- Publications
- Notifications au PPA

2.3 - Arrêté de Monsieur le Maire de Palavas les Flots organisant l'enquête.

En date du 18/06/2025, Monsieur le Maire a prescrit par Arrêté, la tenue d'une enquête publique concernant la modification n°4 du PLU.

Annexe 1

Elle se tiendra du 21 juillet au 25 aout 2025.

2.4 – Publicité et information du public.

Afin que l'information du public soit le plus large possible, ont été mis en place :

- Affichage de l'avis
Annexe 2 et 3
- Avis d'enquête sur le site internet et le compte facebook de la Commune
- Parution dans le Midi Libre et la Marseillaise aux dates réglementaires
Annexe 4

La Commissaire enquêtrice a vérifié la présence des affichages 15 jours avant l'ouverture de l'enquête ainsi qu'à chaque permanence.

Le jour de l'ouverture de l'enquête, la commissaire enquêtrice a :

- Vérifié et Paraphé le dossier papier
- Ouvert le registre papier
- Vérifié le dossier sur le site dématérialisé.
- Vérifié l'ouverture du site dématérialisé
- Vérifié la possibilité de déposer un avis anonyme
- Vérifié le fonctionnement de l'adresse mail

Chapitre 3

Analyse et synthèse des documents présentés au public des observations des PPA et du public

3.1 – Synthèse du dossier soumis à l'enquête.

Les modifications envisagées :

- ✓ Entre la Promenade Reine Hélène d'Italie et l'Avenue de l'Évêché de Maguelone la commune de Palavas-les-Flots possède un terrain de presque 4700m² sur lequel est bâtie la Maison du Temps Libre.

Une partie de ce terrain n'est pas construite.

L'opportunité est donc donnée de réaliser une opération de logements de densité moyenne, dans le cadre du PLH de l'Agglomération du Pays de l'Or

Classé UDd pour environ 3800m² 4766 et UCb pour 860m² 903, il est principalement possible d'y construire, à ce jour, des logements individuels à l'image de ceux de l'opération des Lamparos.

Cette opération est possible si le zonage UCb est étendu sur la partie classée UDd.

- ✓ La même logique est suivie sur le secteur situé à l'Est du ban communal.

L'aire de carénage existante doit être requalifiée et son environnement embelli.

Ce secteur est aujourd'hui classé en zone UCa, au même titre que les constructions à usage d'habitat voisines. Il 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 de la commune de Mauguio-Carnon

La volonté de réaliser un programme mixte sur ce secteur conduit à le classer en zone UCb.

- ✓ Le secteur UCb limite la hauteur des constructions à 10 mètres à l'égout.

il est précisé que la hauteur est portée à 12 m pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt général.

- ✓ Compléter la réglementation de la zone UE

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.

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 règle 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

- ✓ Réévaluer les éléments explicatifs du secteur UDd L'article UD2 est complété afin de bien définir le contour de **l'extension de 35m2 autorisée** : à l'étage.
- ✓ Rectification d'une **erreur matérielle relative à la préservation des linéaires commerciaux** et ajustement de la formulation

3.2 – Observations des PPA et de la Commissaire enquêtrice

- ✓ Agglomération du Pays de l'or

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

Pour la commune de Palavas-les-Flots, le nouveau PLH envisage la réalisation de 153 à 187 logements pendant la période.

Le Président de l'agglomération rappelle que le PLU devra faire l'objet d'une modification afin d'intégrer le PLH dans toutes les zones.

- ✓ La Commissaire enquêtrice

La commune de Palavas est très dense.

Alors que le PPRI ne prend pas en compte le changement climatique, il paraît précipité d'envisager de nouvelles constructions à hauteur des prescriptions du PLH.

On constate aussi que Carnon et La grande Motte mènent des études sur le sujet , Palavas ne le fait pas et ne s'est pas portée volontaire auprès de l'Etat pour avancer sur ce sujet.

PRÉVENIR LE RISQUE INONDATION



ACTION TERMINÉE

- Étudier le risque de submersion et la faisabilité de protection (La Grande Motte-Carnon).

ACTIONS EN COURS

- Réduire la vulnérabilité à l'échelle individuelle sur les bassins versant du Lez et de l'étang de l'Or, en finançant des diagnostics de vulnérabilité pour les particuliers (et pour les entreprises dans le cadre du bassin du Lez), et 20% du coût des travaux pour les particuliers.
- Réaliser une étude de protection du quartier du Prévot à Palavas-Les-Flots.
- Mettre en place des systèmes d'endiguement (la Viredonne, Balaurie, Cadoule, Béranger).
- Augmenter la capacité hydraulique de cours d'eau (Balaurie, Jasse).
- Participer à coordonner et harmoniser l'étude prospective de la cartographie de l'évolution du trait de côte à l'échelle du Golfe d'Aigues Mortes.

ACTIONS NON INITIÉES

- Réaliser des études pour déterminer la faisabilité de murets antissubmersions marines et d'installations de brise-lame à Palavas-Les-Flots.
- Élaborer une étude multicritères sur le risque de submersion (La Grande Motte-Carnon).
- Réaliser une étude prospective de cartographie de l'évolution du trait de côte à l'échelle de l'Agglomération.
- Mener une stratégie locale de gestion intégrée du trait de cote et des réflexions sur l'élaboration d'un programme d'actions de prévention des inondations littoral à l'échelle du golfe d'Aigues-Mortes.
- Renforcer les enjeux de submersion marine et d'érosion dans le schéma de cohérence territoriale.

3.3 – Observations du public.

Les observations ont été portées via le

- Registre papier
- Le registre dématérialisé
- Une adresse mail.

220 observations ont été déposées au registre

Dont 210 sont défavorables aux modifications du secteur de la maison du temps libre

Dont 10 sont favorables aux modifications de la zone de carénage

Annexe 5 : PV de synthèse

3.4 – Rencontre avec le Maitre d'ouvrage

L'enquête a été clôturée le 25 aout 2025 à 16h30 par la signature du Registre par la CE.

Sur la base du PV de synthèse un échange a eu lieu avec Monsieur le Le Maire et son Adjoint à l'urbanisme.

La Commune a répondu aux questionnements des contributeurs et de la Commissaire enquêtrice en date du 2 septembre 2025.

Annexe 6 : Réponses de la Commune

ANNEXE 1

ARRETE MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20250618-AAA223-2025-A1
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception en préfecture : 19/06/2025

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
CANTON DE MAUGUIO
Commune de PALAVAS-LES FLOTS

Arrêté n°222/2025

ARRÊTÉ DU MAIRE

Prescrivant l'ouverture de Enquête Publique sur le projet de modification n° 4 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Palavas-les-Flots

Le Maire de la commune de Palavas-les-Flots,

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-41 à L.153-44,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2018 approuvant le Plan local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 3 septembre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 8 novembre 2021 approuvant la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2022 approuvant la modification n°2 du Plan local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2023 approuvant la modification n°3 du Plan local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal n° 53/2025 en date du 14 mars 2025 portant prescription de la procédure de modification n° 4 du PLU ;

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 25 mars 2025,

VU l'avis conforme en date du 7 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe,) n° saisine : 2025-014577, n° MRAe n° 2025ACO66 décidant dans son article 1er que le projet de modification n°4 du PLU «ne nécessite pas d'évaluation environnementale »,

VU la délibération n° 78/2025 du Conseil Municipal du 21 mai 2025 confirmant la volonté communale de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur la procédure de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU les saisines des différentes personnes publiques associées effectuées en date du 28 mai 2025,

VU les différents avis recueillis des personnes publiques associées sur le projet de modification n°4,

VU la décision n° E25000071/34 en date du 26/05/2025, de Madame la Magistrate-déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Madame Sylvie MURTA BARROS en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative à la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Palavas-les-Flots,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

Article 1 – Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n° 4 du Plan Local d'urbanisme, pour une durée de 36 jours consécutifs, du 21 juillet 2025 jusqu'au 25 août 2025 inclus.

La modification n° 4 du PLU est motivée par des évolutions du zonage permettant une densification d'un terrain à la Maison du temps Libre (parcelle cadastrée BP 96), pour permettre la réalisation de logements dans le cadre de petits immeubles collectifs d'habitation et l'amélioration de la gestion d'une aire de carénage, en limite Est de la commune (parcelle BB 48), occupée par la commune de Mauguio-Carnon.

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

- Compléter la réglementation de la zone UE
- Harmoniser les règles relatives aux piscines
- Etendre et préciser la réglementation des couleurs de façade
- Réévaluer les éléments explicatifs du secteur UDd
- Rectifier une erreur matérielle relative à la préservation des linéaires commerciaux et ajustement de la formulation.

Paraphe :



Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20250618-AM-223-2025-A2
Date de télétransmission : 18/06/2025
Date de réception en préfecture : 18/06/2025

Enfin, l'occasion est donnée de mettre à jour les références au PLH communautaire approuvé le 7 novembre 2024 en intégrant notamment le projet d'extension de la zone UCb à la Maison du Temps Libre précité.

Article 2 – Madame Sylvie MURTA BARROS, ingénieur, a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier via sa Magistrat-déléguée.

Article 3 - Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre papier d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la commissaire-enquêtrice, seront déposés à la Mairie de PALAVAS-LES-FLOTS, 16 boulevard Maréchal Joffre, et mis à la disposition du public pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, jours fériés exclus.

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un poste informatique en mairie de PALAVAS-LES-FLOTS.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Un registre dématérialisé est également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse internet suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification4-plu-palavaslesflots/>

L'adresse mail dédiée à l'enquête est la suivante : modif4-plu-palavaslesflots@democratie-active.fr

Le public pourra y déposer ses observations.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet, soit sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.democratie-active.fr/modification4-plu-palavaslesflots/>, ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à l'adresse de la Mairie de PALAVAS-LES-FLOTS, hôtel de Ville, 16 boulevard Maréchal Joffre, BP 106, 34250 Palavas-les-Flots.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé mis en place.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 – Ce dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe n° 2025ACO66 en date du 7 mai 2025 décidant dans son article 1er que le projet de modification n°4 du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale et les avis formulés par les personnes publiques associées.

Article 5 - Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites ou orales à la Mairie de PALAVAS LES FLOTS, les jours et heures suivants :

- Lundi 21 juillet 2025 de 9h00 à 12 h00
- Mardi 5 août 2025 de 9h00 à 12 h00
- Lundi 25 août 2025 de 13 h30 à 16h30

Il pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Article 6 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants, diffusés dans le département :

- Le Midi Libre
- La Marseillaise

Cet avis sera publié par voie d'affiches sur la commune de Palavas-les-Flots et par tous autres procédés en usage dans la commune.

Paraphe :



Accusé de réception en préfecture
034-213401920-20250918-ADA-2025-43
Date de transmission : 19/09/2025
Date de réception en préfecture : 18/09/2025

Cet avis et le présent arrêté seront également publiés sur le site internet de la commune www.palavaslesflots.com, rubrique « Urbanisme – règles d'urbanisme - Modification n° 4 du PLU » à l'adresse <https://palavaslesflots.com/tout-le-urbanisme/plu-ppli-regles-durbanisme/>

Ces mesures publicitaires seront justifiées par un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- Dans les 8 premiers jours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 7 - A l'expiration du délai prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans un délai de huit jours après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communiquera ses observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal des observations. Un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles sera laissé à l'autorité compétente.

Article 8 - Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur devra transmettre, à l'autorité compétente, le registre d'enquête ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête comportant le rapport d'enquête du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées.

Article 9 - Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault et au Président du Tribunal Administratif de Montpellier. Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 10 - Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus, sans délai, à la disposition du public au service urbanisme de la Mairie de PALAVAS-LES-FLOTS aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la Commune, pendant un délai d'un an.

Article 11 - Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame la commissaire-enquêtrice.

Article 12 – Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise en œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire, le Conseil Municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées de la commissaire-enquêtrice, pour approuver la modification n°4 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du Conseil Municipal.

Article 13 - Monsieur le Maire de PALAVAS-LES-FLOTS et Madame la commissaire-enquêtrice, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de la Commune, publié sous format électronique sur le site internet de la mairie et télétransmis à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux conformément à l'article L. 410-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration ou d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date de publication selon l'article R421-1 et suivants du code de justice administrative.

Fait et publié à PALAVAS LES FLOTS, le 18 juin 2025

Le Maire



Christian JEANJEAN

Paraphe :



ANNEXE 2

AVIS D'ENQUETE



COMMUNE DE PALAVAS-LES-FLOTS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté N° 222 /2025 en date du 18 juin 2025, le Maire de la Commune de Palavas-les-Flots a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Cette modification n°4 du PLU porte sur :

Des évolutions du zonage permettant une densification d'un terrain à la Maison du temps Libre (parcelle cadastrée BP 95), pour permettre la réalisation de logements dans le cadre de petits immeubles collectifs d'habitation et l'amélioration de la gestion d'une aire de carénage, en limite Est de la commune (parcelle 55 48), occupée par la commune de Mauguio-Caron.

Des ajustements réglementaires correspondant à des précisions de termes utilisés,

Des ajustements de règles permettant de faciliter l'instruction des autorisations d'occupation du sol, ou encore des compléments de règles existantes sont également apportés, notamment, pour :

- Compléter la réglementation de la zone UE
- Harmoniser les règles relatives aux piscines
- Étendre et préciser la réglementation des couleurs de façade
- Réévaluer les éléments explicatifs du secteur UO
- Rectifier une erreur matérielle relative à la préservation des linéaires commerciaux et ajustement de la formulation.

Enfin, l'occasion est donnée de mettre à jour les références au PLH communautaire approuvé le 7 novembre 2024 en intégrant notamment le projet d'extension de la zone UCb à la Maison du Temps Libre prévue.

Madame Sylvie MURTA BARROS, a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier via sa Magistrat-déléguée.

Le dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe 2025ACO66 en date du 7 mai 2025 décidant dans son article 1er que le projet de modification n°4 du PLU « ne nécessite pas d'évaluation environnementale » et les avis formulés par les personnes publiques associées.

Les pièces du dossier d'enquête constitué notamment du projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'un registre papier d'enquête, à feuillets non mobiles, seront tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête qui se déroulera à la **Mairie de Palavas-les-Flots, Service Urbanisme, 16 Boulevard Maréchal Joffre, 34250 Palavas-les-Flots**, du lundi 21 juillet 2025 au lundi 25 août 2025 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00. Le dossier dématérialisé de l'enquête publique sera aussi disponible sur le site Internet suivant : <https://www.democratie-active.fr/modification4-plu-palavaslesflots/> et sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.palavaslesflots.com/ville/urbanisme/plu-ppl-regles-urbanisme/.

L'adresse mail dédiée à l'enquête est la suivante : modif4-plu-palavaslesflots@democratie-active.fr

La Commissaire-enquêtrice siègera à la Mairie de Palavas-les-Flots et recevra le public pour y recueillir toutes observations, aux jours et heures suivants : Lundi 21 juillet 2025, de 9H00 à 12H00 ; Mardi 5 août 2025, de 9H00 à 12H00 ; Lundi 25 août 2025, de 13H30 à 16H30. Elle pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes les observations sur le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées soit dans le registre papier d'enquête tenu à la disposition du public en mairie, soit dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification4-plu-palavaslesflots/>.

Les observations pourront être également adressées par écrit à Mme la Commissaire-enquêtrice, à la Mairie de Palavas-les-Flots, 16 Boulevard Maréchal Joffre, BP 106, 34250 Palavas-les-Flots.

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un poste informatique en mairie de Palavas-Les-Flots.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé mis en place et/ou sur le site Internet de la Commune. Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire-enquêtrice devra transmettre, à l'autorité compétente, le registre d'enquête ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête comportant le rapport d'enquête du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an à compter de leur réception en Mairie de Palavas-les-Flots.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal sera appelé à se prononcer sur l'approbation de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.

Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.

Fait à Palavas-les-Flots, le 18 juin 2025

Le Maire, Christian JEANJEAN

ANNEXE 3

Constat d’affichage

DÉPARTEMENT Hérault (34)
POLICE MUNICIPALE DE Palavas
les Flots



12 Place du Docteur Clément
34250 PALAVAS LES FLOTS
Tél : 04.67.50.77.22
fax : 04.67.50.77.05

Rapport N° 416/2025

Lieu : Place Du Docteur Clément -
34250 Palavas les Flots (France)

Affaire : constatation affichage

Objet :

Référence :

Natif : /



Palavas les Flots le 04/07/2025

RAPPORT DE CONSTATATION

En l'an deux mille vingt cinq, le quatre juillet à quinze heures,

— Je soussigné(e), MULLER Mickael Brigadier Chef Principal, —
— Assisté(e) de : —
— Agent(s) de police judiciaire adjoint, —
— En résidence à la Police Municipale de Palavas les flots —
— Dûment assermenté(e) et agré(e) par M. le Procureur de la République
et M. le Préfet —
— Vu les articles 21-2, 21-2, 53 et 75-6 du Code de Procédure Pénale, —
— Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, —
— Revêtu(e) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents
de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations
suivantes : —

Conformément aux consignes transmises par Monsieur le Directeur
Urbanisme Environnement, il a été procédé à la vérification de l'apposition
des avis d'enquête publique relatifs à la quatrième modification du Plan
Local d'Urbanisme (PLU) sur les bâtiments communaux de la commune de
Palavas-les-Flots.

Il a été constaté la présence effective des affiches réglementaires sur les
sites suivants :

Hôtel de ville
Salle de cinéma Le Nautilus
Office de tourisme
École de voile
Port de plaisance
Bassin de plaisance
Maison de la Mer
Ancien Musée Rudol
Musée Dubout
Musée du train
Police municipale
COSEC/ Salle Eléus
Médiathèque
Galerie Courbet
Parking aérien + stationnement
Eclus Matamelle et primaires
Crèche
Maison du Temps Libre et Salle de musique.
Site de l'aire de camping de Camon.

Fait et clos ce jour.

MULLER Mickael, Brigadier Chef Principal à la ville de Palavas les flots



Imprimé le 04/07/2025 15:45

Page 1/1

Intervenants :

Destinataires :

Date de clôture : Le 04/07/2025

Vu pour être transmis
(Cachet & Signature)



HÉRAULT

MONTPELLIER

URGENCE

Maison médicale de garde : (0)47.55.55.17.
SOS Médecin : 04.67.77.77.11.
Pharmacies de garde :
de 20h à 0h, 3277
Gendarmerie : 04.69.53.55.00.
Sams : 15 ou 112
Hôpital : 04.67.32.67.35.
SOS outspasche : 06.20.02.10.17.
Centre antipoison
Marseille : 04.91.35.35.35.
Toulouse : 05.63.49.33.33.
Police : 200, rue Comé de Melguet : 17 ou
04.69.43.50.00, (1 Ruel de Police).
Gendarmerie : 04.67.54.63.11.

SERVICES

Mairie : 1, place Georges-Frêche, TEL : 04.67.54.70.00.
Office du tourisme : 30, allée Jean de Laurede
Toulousin.
Ouvert du lundi au dimanche de 9h30 à 21h.
TEL : 04.67.60.00.00.
Préfecture : 34, place des Martyrs de la Résistance.
TEL : 04.67.63.63.63.
Archives municipales : Accès au 287, rue Pottidon
bâtiment 300.
Ouverture : lundi de 9h à 17h, mardi, jeudi et
vendredi
de 9h à 12h, mercredi de 9h
à 17h.
Accès par la médiathèque centrale Emile Zola, 218,
bd
de l'aéroport, (Cépage)
Centre communal d'action sociale : 125, place
Thermidor
TEL : 04.69.52.77.00.
CPAM de l'Hérault : 29 cours Gambetta, TEL :
01.34.90.36.40.

TRANSPORTS

ANNEXE 5

PV DE SYNTHESE

L'enquête unique s'est ouverte le lundi 21 juillet 2025 en Mairie de Palavas les Flots.

La Commissaire enquêtrice a vérifié :

- Les affichages
- Le fonctionnement de l'adresse mail
- La complétude du dossier papier et l'a paraphé
- L'accès au dossier via l'ordinateur mis à disposition ainsi que sur le site internet de la Commune et sur le registre dématérialisé.

1ere permanence 21 juillet 2025

Se sont présentés :

- Un couple habitant le Zenith
Font une observation au registre dématérialisé
- Groupe d'habitants des Lamparos
Contre de nouvelles constructions
Vont lancer une pétition

Permanence du mardi 5 aout

- RDV demandé par M Vincent élu de Conseil municipal
Contre les modifications du PLU
Fait une observation au registre papier
- M Le Maire
A connaissance des avis défavorables
Envisage la mise en place d'un panneau indiquant sa volonté de maintenir l'espace de jeux.
Je lui indique que cela pourrai ne pas suffire à calmer les inquiétudes des habitants si le PLU maintien la constructibilité des 2 parcelles à 12m.
- Groupe de 4 personnes mené par M Migayrou Conseillé municipal
Opposés à de nouvelles constructions
Feront des observations au registre dématérialisé
- Groupe d'habitant des Lamparos
Le même groupe que lors de la permanence du 21 juillet
Font état de « plusieurs centaines de signature » de la pétition contre les constructions rue de l'évêché
Je leur indique qu'il faut les joindre à une observation sur le registre ou que chaque pétitionnaire fasse une observation au registre
Feront le nécessaire
- 6 personnes des Flots Bleus
Opposé à de nouvelles constructions
Feront des observations au registre

- 1 personne des Lamparos
- Contre de nouvelle construction
- Je l'informe de la pétition en cours

Permanence du lundi 25 aout 2025

- M Klein, Elu
- M X, pour avoir des explications
- Le groupe des Lamparos pour me remettre les originaux de la pétition mise en ligne.
- M Delustrac , fait une observation au registre dématérialisé

Le registre papier est clôturé par la CE le 25 aout à 16h30

En synthèse, les observations faites aux registres

- ✓ A propos des évolutions règlementaires _ Chapitre 3 de la notice

Aucune observation du public

- ✓ A propos des modifications de zonage _ Chapitre 2 de la notice

La zone de carénage du port de Carnon

10 contributions, toutes favorables.

Les 2 parcelles à l'angle de l'Avenue de l'évêché et la promenade reine Helene d'Italie

- 210 observations dont 1 pétition

Toutes défavorables

« Contre le béton, pour les espaces verts, au titre du risque inondation et du cadre de vie »

- 1 Courrier de M le Maire au registre papier indiquant son intention :

De maintenir l'espace vert voire l'aménager en ilot de fraîcheur

De ne construire que le nécessaire a l'augmentation de surface pour de nouvelles salles de réunion.

Questions à M Le Maire lors du point de synthèse du 25 aout 2025 :

Sur le secteur de la « maison du temps libre",

étant donné l'inquiétude des habitants à propos de la construction de nouveaux logements et leur attachement a l'espace de jeux, est il opportun de maintenir cette modification de zonage ?

D'autant plus que vous indiquez vouloir améliorer ces espaces de jeux en ilot de fraîcheur et, que si besoins était de nouvelles salles pour la Maison du temps libre, le PLU en vigueur vous permet ces constructions.

Réponses attendues au plus tard le 3 septembre

ANNEXE 6

REPONSE DE LA MAIRIE

R E P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

Ville de Palavas-les-Flots
HéraultPalavas les Flots, le 1^{er} Septembre 2025À l'attention de Madame Sylvie Murta Barros

Objet : Observations suite au procès-verbal de synthèse du 25 août 2025
Enquête publique relative à la modification n°4 du PLU

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Nous accusons réception de votre procès-verbal de synthèse des observations du public en date du 25 août 2025 concernant l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Palavas-les-Flots, laquelle s'est déroulée du 21 juillet au 25 août 2025.

Vous soulignez que l'ensemble des évolutions réglementaires n'a pas suscité d'observations. En revanche, les deux secteurs concernés par la modification ont suscité des réactions contrastées :

- Secteur Est – parcelle BB48 (3 800 m²)

Exploitée par le port de Carnon, cette zone présente des équipements vétustes ou inexistants. Comme précisé dans la notice de présentation, la requalification et la re-densification envisagées permettront d'améliorer significativement le fonctionnement de l'aire de carénage et les conditions de vie sociale pour les usagers et riverains. Nous notons que de nombreux avis favorables ont été émis sur ce point, ce qui confirme la pertinence du projet.

- Secteur Ouest – parcelle BP98 (4 760 m²)

Ce terrain communal accueille la Maison du Temps Libre et l'école de musique, partagée par de nombreuses associations locales. La ville n'a jamais eu l'intention de démolir la maison du Temps Libre indispensable à nos nombreuses associations. Quand à l'idée de construire sur ce terrain 180 logements, comme l'indiquent certains, cela tient de l'impossible et nécessiterait de réaliser 360 parkings, où ? quand ? comment ? L'emprise bâtie actuelle, représente 20 % de cette parcelle, classée en zone Udd (habitat pavillonnaire).

Ce terrain jouxte la **parcelle BP251 (900 m²)** classée UCb partiellement occupée par des jeux d'enfants, **elle ne fait pas partie de la modification N° 4 du PLU**

R E P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



Ville de Palavas-les-Flots
Hérault

Cette parcelle est constructible, comme le rappelle le rapport de présentation du PLU 2018 : la parcelle BP98 était déjà identifiée comme une dent creuse réservée pour l'évolution du bâti communal.

La ville continuera à conserver cet emplacement comme îlot de fraîcheur avec Jardin, arbres et jeux d'enfants.

Nous avons pris bonne note des observations exprimant la volonté de maintenir la vocation associative de la Maison du Temps Libre et de l'école de musique et de lui conserver sa destination actuelle. La ville pourra si la demande évolue, créer quelques salles de plus reliées à l'école de musique et à la maison du temps libre, sans aucune gêne pour les voisins, tout cela en donnant satisfaction à la demande accrue des Associations Palavasiennes.

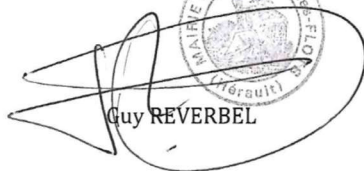
Par ailleurs, pour être en concordance avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune a d'ores et déjà engagé des programmes de logements communaux. Ceux-ci sont répartis:

- sur le chantier en cours du poste de Police Municipale, reconstruit à côté de la Poste
- ainsi que sur deux sites supplémentaires dont la commune s'est portée acqureur.

Cette orientation permet de répondre à la fois aux attentes exprimées par les usagers et aux objectifs de construction de logements sociaux communaux, tout en restant cohérente avec le PLH communautaire et les prescriptions de développement durable fixées par le Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en mes sentiments les meilleurs et respectueux.

L'Adjoint délégué à l'urbanisme,


Guy REVERBEL

Le Maire,


Christian JEANJEAN

**REGION OCCITANIE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE PALAVAS LES FLOTS**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A
LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Arrêté du Maire du 18 JUIN 2025

Enquête publique du 21 JUILLET AU 25 AOUT 2025

**CONCLUSIONS MOTIVEES
ET
AVIS
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.**

La Commissaire enquêtrice :

Sylvie Murta Barros.

Le 4 septembre 2025



Conclusions motivées

Au regard :

- Des observations positives à propos de l'aménagement de l'aire de carénage.
- De l'absence d'observations sur les ajustements réglementaires sur les piscines, les coloris, les parkings....
- Des 210 observations défavorables concernant les modifications sur les parcelles BP 98 et 251 présageant une densification des constructions sur ce secteur.

Les principales raisons exprimées étant :

« Non à la bétonnisation

Non à de nouveaux logements

Oui à la conservation des espaces verts et de la maison des associations

Le risque inondation

Le maintien du cadre de vie »

De l'extrême sensibilité de ce secteur aux inondations et à la submersion marine

De l'absence d'études locales au sujet de l'évolution du trait de côte,

Des réponses de M Le Maire indiquant :

L'existence d'autres opportunités pour construire des logements

L'intention de maintien et d'amélioration de l'espace de jeux

La possibilité déjà existante d'ajouter des salles pour les associations

Je considère : Qu'il est prématuré d'envisager de nouvelles constructions.

Avis

En conséquence j'émet un avis :

Favorable à la modification n°4 du PLU de Palavas les Flots

Avec les réserves suivantes :

Il n'y aura pas de modification du zonage de la parcelle BP 98

Il n'y aura pas de modification du règlement de la zone UCb concernant la hauteur des constructions

La Commissaire enquêtrice : Sylvie Murta Barros, Le 4 septembre 2025,



