



**Monsieur Christian JEANJEAN**  
Maire de la commune de Palavas Les Flots  
Hôtel de Ville  
16 Avenue Maréchal Joffre  
BP 106  
34250 PALAVAS-LES-FLOTS

Mauguio, le 1<sup>er</sup> juillet 2025



SR/CB/CM/AGV/SE/SE/113542

XX-4.2

Objet : Avis, sur le projet de modification n°4 du PLU

Affaire suivie par : Sandie ETIENNE

Tél : 04 67 12 35 21 – Mèl : sandie.etienne@paysdelor.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 mai dernier, vous avez bien voulu m'adresser, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de 4 -ème modification de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ces évolutions concernent :

- Des modifications des zonages pour permettre des opérations de logement et l'amélioration des services liés à l'aire de carénage,
- La création de logement « maison du temps libre » en changeant le zonage de cette parcelle : mise en compatibilité PLH – zone UCb,
- La création de logement sur la zone de l'aire de carénage,
- L'amélioration de l'aire de carénage,
- Des modifications réglementaires mineures,
- Règlement de la zone UE complété (obligation stationnement pour un logement,
- Harmonisation des règles relatives aux piscines,
- Extension et précision de la réglementation des couleurs de façade,
- Réévaluation des éléments explicatifs du règlement en secteur Udd notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions,
- Rectification d'une erreur matérielle relative à la préservation des linéaires commerciaux et ajustement de la formulation.

Pour rappel, les élus de l'Agglomération du Pays de l'Or ont approuvé le 7 novembre 2024, le Programme Local de l'Habitat qui prévoit pour la Commune de Palavas les Flots, les objectifs suivants : produire 170 logements sur la période 2024-2029, comprenant 30% de logements locatifs sociaux, 10% d'accession sociale ainsi que 6% de logements locatifs intermédiaires.

Aussi, 8% de la production totale de logements à l'échelle du Pays de l'Or devront être dédiés à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux spécifiques répondant aux publics cibles du PLH : personnes âgées, saisonniers, étudiants, publics fragiles ayant besoin d'un logement d'urgence ou d'insertion.

Afin de répondre à ces objectifs, le programme d'actions du PLH prévoit que les communes devront mettre en place des outils dans leur document d'urbanisme, notamment, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et Servitudes de Mixité Sociale. Toute opération d'au moins 12 logements devra contribuer aux objectifs de mixité du PLH.

A ce titre, l'agglomération a une remarque à formuler concernant les évolutions opérées dans le cadre de cette procédure.

Le règlement de la zone UC 2 indique que « toute opération d'au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de LLS et que toute opération d'au moins 20 logements doit comporter un minimum de 15% de logements en accession abordable »

Au regard des objectifs précités du PLH, il convient d'adapter cette règle afin que toute opération d'au moins 12 logements contribuent aux objectifs de mixité sociale, à savoir 30% de logements locatifs sociaux, 10% d'accession sociale et 6% de logements locatifs intermédiaires. Les opérations de logements locatifs sociaux devront comporter un minimum de 30% de PLAI et 20% Max. de PLS.

De la même manière, en vue de la mise en compatibilité du PLU au PLH, lors de la prochaine modification du PLU, il conviendra de modifier le règlement de l'ensemble des zones U (UA-UB- UD- UF) afin d'intégrer l'entièreté des objectifs du PLH approuvé le 7 novembre 2024, comme cité ci-dessus.

Il vous appartiendra, également, de définir une programmation de logements cohérente avec les objectifs du PLH. Le service planification, urbanisme et habitat reste à votre disposition pour vous accompagner dans le cadre de cette programmation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.



**Le Président,  
Conseiller Régional  
Stéphan ROSSIGNOI**