

EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2014-048

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

URBANISME

Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'an deux mille quatorze et le 10 février, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Antoine DE RINALDO, Jean-Marie TAILLADE, Jean-Claude GROS, Marie-Ange LIGUORI, Emile ANFOSSO, Pierrette ROUCOULET, Jocelyne CASSANY, Francis HERNANDEZ, Serge PAIOLA, Moussa NAIM, Armand FORMATO, Gérard BASTIDE, Eliane MICHEL, Josette FAURA, Conception CANDORE-PELIZZA, Blandine AUTHIE, Michel BODART, Lydie MANCUSO, Catherine MARAVAL, Laurence MAGNE, Sébastien PACULL, Nadia TAOUIL, Abdelkader BOUALLAGA, Régis LOMBARDI, Rodolphe MEZAN, Michel GAILHARD, Jeanine LEGER, Marie-Thérèse MATTERA, Marie-Line ASSENAT, Jean-Luc BOU, Patrick LAVIT, Sébastien ANDRAL, Pascale RESSEGUIER.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Colette POUZOULET donne pouvoir à Conception CANDORE-PELIZZA, Delphine LE SAUSSE donne pouvoir à Rodolphe MEZAN, Hélène CAPMAS donne pouvoir à Michel GAILHARD, Véronique CALUEBA-RIZZOLO donne pouvoir à Jeanine LEGER

Etait absente : Marion DEVINEAU

Monsieur Rodolphe MEZAN est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

La révision du POS de la commune de Sète en PLU a été prescrite par délibération du 18 juillet 2002 avec les objectifs suivants :

- rendre sa cohérence à une règle d'urbanisme morcelée par diverses modifications ;
- assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine sétois ;
- doter la commune et notamment le Triangle de Villeroy d'une règle d'urbanisme propre à assurer un développement urbain équilibré et harmonieux ainsi qu'à satisfaire les besoins en matière de déplacements urbains, d'habitat, de développement économique et touristique ainsi que d'équipements publics ;
- maîtriser les risques technologiques
- aménager les entrées de ville
- doter Sète d'un véritable projet d'aménagement et de développement durable
- s'assurer de la compatibilité de la règle d'urbanisme avec notamment le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, le Bassin de Thau et sa façade maritime, le programme local de l'habitat et le plan de déplacements urbains.

Les études engagées en 2005 ont permis d'élaborer un diagnostic territorial et un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), mais elles ont dû être interrompues en 2009 face à la nécessaire prise en compte des évolutions réglementaires et des dispositions des schémas et plans d'organisation et de programmation élaborés par ailleurs sur ce territoire. Ces évolutions concernaient notamment :

- les dispositions de la loi Grenelle 2 et de la loi de Modernisation de l'Agriculture qui impactent les documents déjà produits ainsi que des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme ;
- les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de Thau, du plan de déplacements urbains, du plan de prévention du risque inondation, du plan local de l'habitat et du plan climat territorial en cours d'élaboration.

La reprise des études en 2011 a permis d'actualiser notamment le PADD et son évaluation environnementale.

Ainsi les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies au PADD sont :

- affirmer la position de Sète au cœur de l'agglomération en offrant un cadre de vie de qualité ;
- affirmer l'identité de la ville de Sète en déployant et organisant son potentiel économique ;
- organiser les déplacements pour limiter les nuisances et mettre en valeur la ville ;
- préserver et valoriser les identités sétôises, mieux considérer les risques naturels et les nuisances.

Ces orientations ont fait l'objet d'un débat en Conseil municipal du 13 décembre 2011 relatif au PADD du PLU.

Les études conduites en coordination avec celles du SCOT dans le cadre de la concertation publique ont permis l'élaboration du projet de PLU.

Un bilan de la concertation organisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a été présenté par monsieur le Maire et approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2012 (toutes les mesures de la concertation mises en œuvre tout au long de la procédure ont été précisées dans cette délibération).

Le projet de PLU de la commune de Sète a été arrêté par le Conseil municipal du 18 décembre 2012 et mis à la disposition du public.

A – SUR LES CHOIX ET OPTIONS ESSENTIELS RETENUS POUR LE PLU :

Les choix retenus pour le PLU et leurs justifications sont précisés au Chapitre X « Explications des choix retenus par le PLU » du rapport de présentation.

Ces choix sont justifiés vis-à-vis du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des dispositions réglementaires environnementales et de développement durable, ainsi que par une nécessaire articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes d'intérêt supérieurs

Le projet de PLU qui va guider le développement de Sète pour les dix prochaines années croise les enjeux locaux avec les contraintes supra-communales du territoire, telles que la loi Littoral, le PPRI, etc.

Il doit également être compatible avec les orientations du SCOT et son volet maritime valant schéma de mise en valeur de la mer.

Le PLU contribue à l'élaboration du projet de grand territoire porté par le SCOT à l'horizon 2030 et traduit les grands objectifs de son document d'orientations et d'objectifs.

Le PLU s'articule avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels il doit être compatible (SCOT, PLH, PDU, PPRI, PPRT, SDAGE...).

Les options essentielles retenues pour le zonage et le règlement du PLU sont portées en annexe n° 1 du présent projet de délibération.

B – SUR LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PLU **ARRETE :**

La consultation des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU et des personnes publiques consultées et autres, conformément à l'article L123-9 du Code de l'urbanisme, a permis de recueillir leurs avis dans les 3 mois de la transmission du projet de PLU arrêté – au-delà de ce délai, leurs avis étant réputés favorables.

Les avis reçus ont été de :

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- le Conseil Régional du Languedoc Roussillon
- le Conseil Général de l'Hérault
- la communauté d'Agglomération Thau agglomération
- La SNCF / RFF
- Voies Navigables de France
- la commune de Bouzigues

L'avis de synthèse des services de l'Etat (DDTM) comporte 3 parties :

- les points essentiels à modifier dans le PLU ;
- les points à améliorer dans le PLU ;
- les conseils visant à améliorer la qualité du PLU.

L'avis de l'autorité environnementale (DREAL) porte essentiellement sur les principaux enjeux environnementaux identifiés sur la commune.

L'avis de la Région LR porte essentiellement sur la vocation économique du port, les besoins liés aux fonctionnalités portuaires et sur du traitement de l'interface ville-port.

L'avis de Thau aggro porte principalement sur la mise en application du document d'aménagement commercial (DAC), du plan de déplacements urbains (PDU) et du plan local de l'habitat (PLH) dans le PLU.

Une réponse explicite de la commune sur la prise en compte des observations faites leur a été transmise (25 juillet 2013).

L'ensemble des avis reçus des services de l'Etat et des personnes publiques associées ainsi que les réponses émises par la commune ont été annexées au dossier soumis à l'enquête publique.

Le tableau récapitulatif des consultations, avis et réponses est inclus au rapport du commissaire enquêteur du dossier du PLU.

C – SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Montpellier en date du 23 avril 2013, Monsieur André TRABAUD a été désigné en tant que commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Par arrêté municipal n° A-2013-197 en date du 2 août 2013, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique sur le projet de révision du POS en PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 9 septembre 2013 au vendredi 11 octobre 2013 inclus, pendant 33 jours consécutifs.

Le public a été reçu 4 demi-journées.

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait:

- l'entier projet du PLU arrêté,
- les avis et réponses de la commune issus de la consultation des personnes publiques associées et autres modifications de portée limitée validées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport avec des conclusions motivées et un avis favorable au projet de PLU de Sète, assorti de recommandations et souhaits, le 22 novembre 2013.

Ils portent notamment :

- sur la mise en cohérence des échéances d'objectifs portés au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- sur la limitation de l'urbanisation du Mont Saint Clair, la préservation des espaces verts et du paysage arboré ;
- sur la prise en compte des besoins de déplacements urbains par des emplacements pour parking relais et transports collectifs ;
- sur la prise en compte de demandes de particuliers justifiées.

Le rapport et ses conclusions ont été transmis à Monsieur le Préfet de l'Hérault et à Madame le Président du Tribunal administratif.

Le rapport est mis à la disposition du public en mairie ainsi que sur le site internet de la ville, sur une durée d'une année à compter de la clôture de l'enquête publique.

D – SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLU ARRETE :

Après examen des modifications demandées et remarques faites par les services de l'Etat, par les personnes publiques associées, par les personnes publiques consultées et autres, soumises à l'enquête publique, et émanant du rapport du commissaire enquêteur, il est proposé au Conseil municipal :

- de décider de modifier le projet de PLU arrêté afin de prendre en compte un certain nombre des modifications demandées et remarques recensées dans
 - « la synthèse des modifications et compléments à apporter aux documents du PLU », portée en annexe 2 de la présente délibération.
- d'approuver le dossier du PLU modifié tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Vu le Code de l'urbanisme et les actes de la procédure cités dans le projet de délibération,
Vu le rapport du commissaire enquêteur et ses annexes joints au dossier du PLU modifié,
Vu le présent projet de délibération et ses annexes :

- 1 : options essentielles retenues pour le zonage et le règlement du PLU
- 2 : synthèse des modifications et compléments à apporter aux documents du dossier de PLU

Considérant le projet de PLU modifié tel que annexé,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

DECIDE de modifier le projet de PLU arrêté afin de prendre en compte les modifications portées en annexe n°2 « synthèse des modifications et compléments à apporter aux documents du dossier de PLU »

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SETE, annexé à la présente délibération.

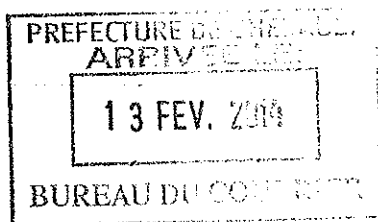
DIT que la présente délibération fera l'objet conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme :

- d'un affichage en mairie durant un mois,
- d'une mention de son affichage dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.
- que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées.

DIT que le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Sète et à la Préfecture de l'Hérault aux jours et heures habituels d'ouverture.

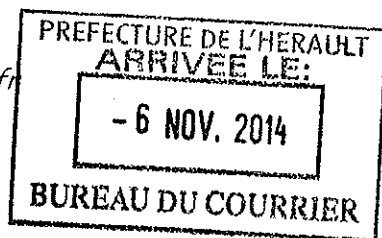
AUTORISE le Maire ou l'élu délégué à signer tout acte ou document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

DELIBERATION ADOPTEE A LA MAJORITE PAR 28 VOIX POUR ET 10 VOIX CONTRE
Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.



Pour extrait conforme
Par délégation du Maire,
LE DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES
[Signature]
Olivier MARGOUET

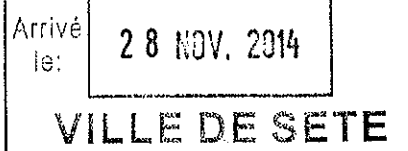
La présente décision est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.



EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2014-297

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 3 NOVEMBRE 2014
Pôle Aménagement et Urbanisme

AMENAGEMENT URBAIN



Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'an deux mille quatorze et le 03 novembre, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Rudy LLANOS, Anne de GRAVE, Emile ANFOSSO, Jocelyne VILLA-GIZARDIN, Hervé MERZ, Marie DE LA FOREST, Sébastien PACULL, Corinne PARAIRE - AZAIS, Gérard CASTAN, Catherine MARAVAL, Abdelkader BOUALLAGA, Christelle ESPINASSE, Antoine DE RINALDO, Emile SUBITANI, Jean-Claude GROS, Elyane MICHEL - SARDA, Conception CANDORE-PELIZZA, Gérard NAUDIN, Jocelyne CASSANY, Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Blandine AUTHIE, Colette GUIRAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Patrick ANDRE, Michel BODART, Lydie DI CRASTO - MANCUSO, Christine SIMON - AUBRY, Céline DROUET - PAILHES, Vincent SABATIER, Romain FERRARA, François LIBERTI, Jeanine LEGER, Jean-Luc BOU, Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Sébastien DENAJA, Jean-Claude CUAZ.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Jean-Marie TAILLADE donne pouvoir à Hervé MERZ, Philippe SANS donne pouvoir à Jeanine LEGER, Marion JEANNE donne pouvoir à Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Marie-Christine AUBERT donne pouvoir à Jean-Claude CUAZ

Monsieur Romain FERRARA est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sète a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 février 2014.

La mise en œuvre de ce document, lors de la pratique de l'instruction et le renseignement du public, a fait apparaître la nécessité de procéder à des réajustements ponctuels d'ordre matériel, sans incidence sur la portée du document.

Il s'agit de rectifier un certain nombre d'erreurs matérielles dans le dossier de PLU approuvé, afin d'assurer une parfaite concordance entre le zonage et le règlement, d'apporter des précisions rédactionnelles à caractère technique, d'ajouter des documents manquants et de corriger des erreurs typographiques.

Il convient également de procéder à la mise à jour de certaines références réglementaires.

Il est enfin nécessaire de prendre en compte dans le PLU approuvé certaines observations émises par les services de l'Etat relatives au repérage de la ferme INRA identifiée dans l'annexe 6.13 –

fiche n°3 du PLU approuvé, à l'article 14 – obligations de débroussaillage - des dispositions générales du règlement du PLU, aux tableaux des indicateurs de suivi et aux annexes du PLU.

Les modifications prévues relèvent du champ d'application de la procédure de modification prévue à l'article L 123-13-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elles n'ont pas pour conséquence :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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. » (article L.123-13 du code de l'urbanisme)

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée prévue à l'article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence :

« 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. » (article L.123-13-2 du code de l'urbanisme)

La modification simplifiée n°1 du PLU a été ainsi prescrite par arrêté municipal n°A-2014-100 du 28 mai 2014.

En application des articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, relatifs aux modalités de publicité et d'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme, le projet de modification simplifiée a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant sa mise à disposition.

Une information mentionnant l'arrêté de prescription de la procédure est parue le 12 septembre 2014 dans le journal local Midi Libre édition Hérault, et un avis informant le public de la mise à disposition du dossier a été inséré dans le journal local Midi Libre édition Hérault le 12 septembre 2014 et affiché en mairie du 15 septembre au 22 octobre 2014.

Sur les 17 Personnes Publiques Associées notifiées, seul le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a répondu n'avoir aucune observation à formuler.

Le projet de modification et l'exposé des motifs ont été de plus mis à disposition du public, du 22 septembre au 22 octobre 2014 inclus, dans les conditions prévues par la délibération D-2014-269 du 20 juin 2014.

Le dossier mis à disposition du public a fait l'objet de deux observations :

- l'observation n°1, du 10 octobre 2014, porte question sur l'absence d'avis des PPA dans le dossier de modification simplifiée. Elle n'a pas d'impact sur son contenu, d'autant que l'unique avis formulé par le STAP, sans observation, a été ajouté ultérieurement au dossier,
- l'observation n°2, du 11 octobre 2014, précise que « la création de la zone UD1v est une excellente chose (HF : 6m – HT : 7m – pleine terre 85% - COS:0,10) ». Ne relevant pas de l'objet de la modification, elle n'a donc pas vocation à être prise en compte.

La modification simplifiée n°1 du PLU est ainsi prête à être approuvée, conformément aux articles précités du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

APPROUVE

telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée N°1 du PLU de la commune de Sète portant sur la rectification d'erreurs matérielles, la mise à jour de références réglementaires et la prise en compte de certaines observations émises par les services de l'Etat lors de la révision du POS en PLU,

DIT

que, conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans l'édition Hérault du Midi Libre,

DIT

que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Sète,

DIT

que la présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

PRECISE

que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information,

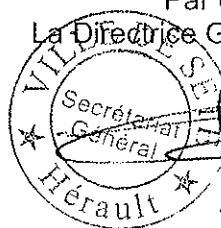
PRECISE

que le dossier de la modification simplifiée du PLU sera tenu à la disposition du public en Mairie de Sète au Pôle Aménagement et Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00, ainsi qu'à la Préfecture de l'Hérault,

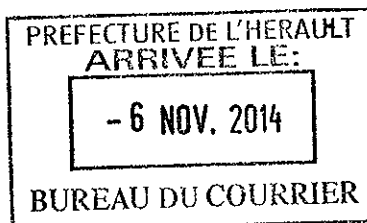
DELIBERATION ADOPTÉE A LA MAJORITE PAR 35 VOIX POUR ET 8 VOIX CONTRE,
Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.

Pour extrait conforme
Par délégation du Maire,

La Directrice Générale Adjointe des Services



Anne GOUDOU



La présente décision est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.

EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2014-329

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 15 DECEMBRE 2014

URBANISME

Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1

L'an deux mille quatorze et le 15 décembre, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Rudy LLANOS, Anne de GRAVE, Emile ANFOSSO, Jocelyne VILLA-GIZARDIN, Hervé MERZ, Marie DE LA FOREST, Corinne PARAIRE - AZAIS, Gérard CASTAN, Catherine MARAVAL, Christelle ESPINASSE, Antoine DE RINALDO, Jean-Marie TAILLADE, Emile SUBITANI, Jean-Claude GROS, Elyane MICHEL - SARDA, Conception CANDORE-PELIZZA, Gérard NAUDIN, Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Blandine AUTHIE, Colette GUIRAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Patrick ANDRE, Michel BODART, Lydie DI CRASTO - MANCUSO, Christine SIMON - AUBRY, Céline DROUET - PAILHES, Vincent SABATIER, Romain FERRARA, François LIBERTI, Jeanine LEGER, Jean-Luc BOU, Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Philippe SANS, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Marion JEANNE, Jean-Claude CUAZ.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Sébastien PACULL donne pouvoir à Hervé MERZ, Abdelkader BOUALLAGA donne pouvoir à François COMMEINHES, Jocelyne CASSANY donne pouvoir à Conception CANDORE-PELIZZA, Sébastien DENAJA donne pouvoir à François LIBERTI, Marie-Christine AUBERT donne pouvoir à Jean-Claude CUAZ

Monsieur Romain FERRARA est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sète a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 février 2014.

La mise en œuvre de ce document lors de la pratique de l'instruction et le renseignement du public, l'émission de certaines observations faites par les services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité, ainsi que la promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), ont fait apparaître la nécessité de procéder à des adaptations du règlement ainsi que de certains documents graphiques.

La commune de Sète a ainsi décidé, par arrêté du 8 août 2014, d'engager une procédure de modification du PLU, conformément au code de l'urbanisme en ses articles L.110, L.121-1, L.123-13 et notamment en ses articles L.123-13-1 et L.123-13-2, relatifs à la modification des plans locaux d'urbanisme.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du document en vigueur et relève du champ d'application de la procédure de modification prévue à l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elle n'aura pas pour conséquence :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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. »
(article L.123-13 du code de l'urbanisme)

La modification n°1 du PLU porte ainsi sur les points suivants :

- La mise en œuvre, dans le règlement (titres « II - Dispositions communes à toutes les zones » et « III - dispositions particulières »), des dispositions relatives à la loi n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR):
 - o suppression du contenu de l'article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
 - o suppression du contenu de l'article 5 – Superficie minimale des terrains
 - o modification de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - o modification de l'article 9 – Emprise au sol
 - o modification de l'article 10 – Hauteur des constructions
 - o modification de l'article 11 – Aspect extérieur
 - o modification de l'article 13 – Espaces libres et plantations
- Certaines observations faites par les services de l'Etat :
 - o Traduction du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Thau et de la loi Littoral dans le PLU approuvé le 10 février 2014 :
 - agrandissement de l'espace naturel remarquable (N) à partir de la zone classée A (agricole), située entre le château de Villeroy et l'espace boisé classé,
 - modification du règlement de la zone A pour que l'extension autorisée des constructions existantes à vocation agricole en coupure d'urbanisation soit soumise à conditions
 - modification du zonage des concessions de plages afin que les types de plages différenciées traduisent la situation du site en prenant en compte leur proximité à l'urbanisation ou leur desserte en réseaux, voiries et stationnement
 - modification des articles 4, 6 et 10 des secteurs NLc (obligation de raccordement aux réseaux AEP + EU – implantation au-delà des 100 m de la limite des plus hautes eaux – hauteur maximale des constructions limitées à 5,50 m / hauteur totale)
 - o Modification du règlement des zones A et N afin que seul soit autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles à vocation d'activités d'agro-tourisme et exclue la destination d'hébergement en zone inondable « rouge » du P.P.R.I.
 - o Modification du règlement de la zone A en son article 1: l'extension des constructions existantes sera autorisée sous condition de non changement de destination et de non création de logement supplémentaire
- La simplification rédactionnelle de la définition des espaces libres et plantations, et des espaces de pleine terre dans le règlement (aux titres II p.23 et IV pp.113 et 116),
- La modification du règlement en vue de l'adoption des dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT – approuvé le 4 février 2014) concernant l'extension mesurée, sous conditions, des surfaces de vente existantes,

- Le rétablissement de la hauteur maximale des constructions sur le quai d'Alger (UB2) à HF 18m (hauteur de façade) et HT 20m (hauteur totale), conformément au gabarit des immeubles rénovés après-guerre.

Information et concertation du public

L'affichage de l'arrêté du 8 août 2014, prescrivant la modification n°1 du PLU, s'est déroulé en Mairie du 28 août au 28 septembre 2014 et mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans l'édition Hérault du Midi Libre le 12 septembre 2014, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme. Il a été, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

L'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le dossier de modification doit être soumis à enquête publique. Celle-ci a été prescrite par le maire selon les conditions prévues par les articles L.123-3 et R.123-3 du Code de l'Environnement, soit par un arrêté du 25 septembre 2014, ayant fait l'objet d'un affichage en mairie du 27 septembre au 14 novembre 2014 et d'un avis dans la presse le 27 septembre 2014.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, soit le 27 septembre 2014 et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête soit le 16 octobre 2014, dans l'édition Hérault du Midi Libre et dans l'Hérault du Jour, conformément aux articles L.123-10 et R.123-14 du Code de l'Environnement. Cet avis a également été affiché en mairie et dans 25 lieux publics situés en centre-ville et hors du centre.

L'ensemble de ces publicités a été certifié par le maire en date du 17 novembre 2014.

Notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis au minimum 3 semaines avant le début de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

Sur les 17 Personnes Publiques Associées notifiées, seuls le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) et le Conseil Général de l'Hérault ont émis une réponse :

- L'avis du STAP est favorable sous réserve de la prise en compte des questions posées par les hauteurs maximales du quai d'Alger et leur compatibilité avec les prescriptions à venir de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La commune a répondu à cet avis par courrier du 15 octobre 2014.
- Le Conseil Général de l'Hérault n'a aucune observation à formuler.

Enquête publique

Le dossier de modification n°1, auquel ont été jointes les réponses du STAP et du CG34, a été soumis à une enquête publique prescrite par arrêté du 25 septembre 2014, conformément aux dispositions de l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

Le Tribunal Administratif a désigné Monsieur André TRABAUD, ingénieur physicien retraité, en qualité de Commissaire enquêteur, par décision du 09 septembre 2014.

L'enquête publique s'est déroulée du 14 octobre au 14 novembre 2014 inclus, en mairie de Sète.

Le Commissaire enquêteur a remis à la commune, en date du 17 novembre 2014, le procès verbal de synthèse des observations écrites et orales collectées pendant l'enquête publique,

conformément au décret n°E14000128/34 du 9 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Ce procès verbal de synthèse comprend également des réflexions et des questions du Commissaire Enquêteur à la collectivité.

Une réponse explicite de la Commune sur toutes les questions posées a été faite au Commissaire Enquêteur en date du 27 novembre 2014.

Dans son Rapport d'enquête, monsieur le Commissaire enquêteur a pris en compte les réponses apportées par la collectivité ; il y présente ses conclusions et émet un avis favorable au projet de modification N°1 du PLU, assorti des recommandations et souhaits suivants :

1. *Réduire le taux d'emprise au sol des constructions à 8% afin de rester en cohérence avec les choix qui avaient été fait dans le PLU, et à mieux limiter l'accroissement de l'urbanisation sur le Mont Saint Clair.*
2. *Mettre en place un observatoire des permis de construire déposés sur le Mont Saint Clair pendant une période de deux années suivants la date de l'approbation du présent projet . L'objectif de cet observatoire sera d'analyser l'influence du nouveau règlement sur la typologie des logements projetés au regard de l'urbanisation existante. Un bilan annuel de cet observatoire permettra ,si besoin, de réajuster les règles d'urbanisme existantes.*
- 2 *Apporter, dans le document «4 –Règlement » du PLU un complément d'information sur :*
 - *La définition de l'emprise au sol (voir lexique) en la complétant par les types de réalisation qui entrent où n'entrent pas dans le calcul de ce critère (piscine, terrasses, abris divers)*
 - *La prise en compte d'une construction existante dans le cas d'une division parcellaire, en particulier la surface minimale à attribuer à la parcelle portant la construction existante.*

Les recommandations du Commissaire Enquêteur qui ont été considérées pertinentes ont été adoptées et sont à l'origine des modifications suivantes, apportées au dossier de Modification n°1 du PLU après enquête :

Dans le document 4 « Règlement » :

- Dans l'article UD9 du règlement de la zone UD, le taux d'emprise au sol de la construction est porté dans les zones UD1v de 10% à 8%.
- Dans l'article 9 Emprise au sol des constructions du Chapitre « Modalités d'application des règles par article », la rédaction est complétée par un renvoi à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, pour répondre aux autres recommandations du Commissaire enquêteur :

1 Un bilan annuel de l'impact de la nouvelle réglementation sur la typologie des logements construits en zones UD1, UD2, UD3, UD4, sera effectué pendant les 2 prochaines années suivant l'adoption du présent modificatif au PLU.

Les résultats obtenus permettront si nécessaire d'ajuster le règlement.

2 Lors des divisions foncières, il sera tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes pour le calcul des superficies de parcelles constituées et pour le calcul de la surface d'emprise au sol résiduelle autorisée pour les constructions.

Les modifications apportées après enquête ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de modification n°1 du PLU ainsi modifié après enquête est soumis à l'approbation du Conseil municipal, conformément aux articles précités du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

APPROUVE la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, et d'adopter le dossier du PLU modifié après enquête publique et annexé à la présente délibération.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

PRECISE que le dossier du Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en Mairie de Sète au Pôle Aménagement et Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément aux articles L.123-10 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme

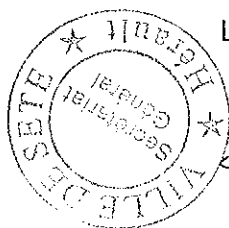
PRECISE que M. le Directeur Général des Services est chargé de l'application de la présente délibération qui sera transmise à M. le Préfet de l'HERAULT, Préfet de la Région Languedoc-Roussillon.

PRECISE que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification n°1 du PLU seront exécutoires à compter de sa transmission au préfet et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

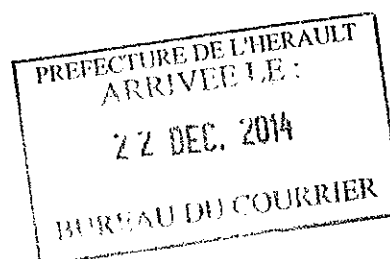
DELIBERATION ADOPTÉE A LA MAJORITE PAR 34 VOIX POUR ET 8 VOIX CONTRE,
ABSTENTION : 1

Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.

Pour extrait conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe des Services



Anne GOUDOU



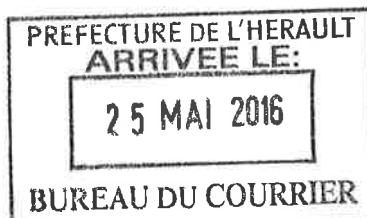
La présente décision est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.



Tél. : 04 99 04 70 19

Fax : 04 67 74 98 44

E-mail : secretariatgeneral@ville-sete.fr



EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2016-071

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 23 MAI 2016

URBANISME

Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2

L'an deux mille seize et le 23 mai, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Rudy LLANOS, Anne de GRAVE, Emile ANFOSSO, Jocelyne VILLA-GIZARDIN, Hervé MERZ, Sébastien PACULL, Corinne PARAIRE - AZAIS, Gérard CASTAN, Catherine MARAVAL, Abdelkader BOUALLAGA, Christelle ESPINASSE, Michel BODART, Conception CANDORE-PELIZZA, Emile SUBITANI, Jean-Claude GROS, Elyane MICHEL - SARDA, Gérard NAUDIN, Jocelyne CASSANY, Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Blandine AUTHIE, Colette GUIRAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Patrick ANDRE, Christine SIMON - AUBRY, Vincent SABATIER, Romain FERRARA, François LIBERTI, Jean-Luc BOU, Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Marion JEANNE, Jean-Claude CUAZ, Marie-Christine VION-LECLERC, Christian DALMON, Francine LOPEZ-COMMENGE.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Marie DE LA FOREST donne pouvoir à Anne de GRAVE, Jean-Marie TAILLADE donne pouvoir à Conception CANDORE-PELIZZA, Antoine DE RINALDO donne pouvoir à Jean-Claude GROS, Lydie DI CRASTO - MANCUSO donne pouvoir à Blandine AUTHIE, Céline DROUET - PAILHES donne pouvoir à Hervé MERZ, Sébastien DENAJA donne pouvoir à François LIBERTI

Monsieur Vincent SABATIER est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

Fruit d'un long processus de réflexion visant à produire un nouveau document d'urbanisme au plus près des réalités et des enjeux du territoire sétouais, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sète a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 février 2014.

La modification simplifiée n°1 a été approuvée le 3 novembre 2014, afin de procéder à des réajustements ponctuels d'ordre matériel, sans incidence sur la portée du document, à la mise à jour de certaines références réglementaires et à la prise en compte de certaines remarques des services de l'Etat.

Suite à la mise en œuvre de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et aux nécessaires adaptations réglementaires qui en découlent, la modification n°1 a été approuvée par délibération du 15 décembre 2014.

Aujourd'hui, la question de son évolution se pose au regard d'un certain nombre d'améliorations et de mises à jour à apporter au dossier de PLU. Les modifications prévues relèvent du champ

d'application de la procédure de modification prévue à l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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. » (article L.153-31 du code de l'urbanisme)

La ville de Sète a par conséquent fait le choix d'engager une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme qui, conformément à l'article L 153-37 du code de l'urbanisme, a été prescrite à l'initiative de Monsieur le Sénateur-Maire par arrêté municipal n°A-2015-208 du 30 octobre 2015.

Le projet initial de modification n°2 du PLU (tel que mis à l'enquête publique et soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées) porte ainsi sur les points suivants :

- l'adaptation de la réglementation sur le mont Saint Clair :
 - interdiction d'abattage de certaines essences d'arbres : chênes verts, cèdres et azéroliers
 - augmentation, dans les zones UD1, UD1v et UD1a, des distances par rapport aux limites séparatives (article UD7) à un minimum de 4 mètres (au lieu de 3 mètres)
 - augmentation, dans les zones UD1, UD1v et UD1a, des distances imposées par rapport aux voies et emprises publiques (article UD6) à un minimum de 6 mètres (au lieu de 5 mètres)
 - maintien des zones indicées « v » en UD1 et UD2 sur les espaces verts structurants du mont Saint Clair,
- l'intégration des évolutions prévues du plan de composition de la ZAC entrée Est secteur Sud comportant :
 - la suppression de la voie centrale sur le schéma de l'OAP et de l'emplacement réservé pour voirie correspondant dans le PLU (documents graphiques et règlement)
 - la modification de l'emplacement réservé pour voirie n°3 afin que celui-ci corresponde à la voie de desserte interne du quartier central de la ZAC
 - la suppression des trois espaces piétonniers plantés le long de l'avenue Gilbert Martelli
 - la création d'un emplacement réservé pour espace vert le long de l'avenue Gilbert Martelli, sur la partie Est de la ZAC
 - la matérialisation de deux prolongements de voirie sur la partie Est de la ZAC
 - la suppression de l'emprise autorisant une hauteur maximale de 35 m sur le quartier central de la ZAC
 - la traduction des évolutions graphiques précédemment citées dans la réglementation de la zone 2UB ainsi que des adaptations mineures de sa rédaction
- La mise en cohérence des emplacements réservés des documents graphiques avec le projet d'aménagement de l'entrée Est secteur Nord et de la zone du Pôle d'Echange Multimodal, piloté par Thau Agglo :
 - déplacement de l'emplacement réservé pour voirie n°51 « création d'une voirie multimodale »
 - suppression des emplacements réservés n°52 et n°53 pour « création d'espaces verts »
 - déplacement de l'emplacement réservé n°54 pour « création d'un parking relais »
 - déplacement et modification de l'emplacement réservé n°55 pour « création d'un parc de stationnement »

- la précision de la vocation des espaces économiques situés au Sud du Canal de Lapeyrade (secteur UEc) dans le règlement et dans l'OAP, dans un sous-secteur UEc1 créé à cet effet,
- des modifications du zonage :
 - transformation d'une partie de secteur 1UB5 en UD2 sur le secteur de la Corniche
 - transformation d'une partie de secteur UD2 en 1UB5 sur le secteur de la Corniche
 - transformation d'une partie de secteur UC2 en UC4a sur le secteur du Lazaret
- des adaptations du règlement :
 - autorisation de l'activité « restauration » en zone portuaire UPa
 - exclusion de la zone du Pôle Passager de la règle de limitation de la teinte des clôtures au gris en zone portuaire UPa
 - mise en cohérence de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteurs 3UB2, 3UB2v, 3UB4 et 3UB4 (article 3UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)
 - clarification de la rédaction de la hauteur maximale au faîtage en secteurs 3UB2 et 3UB3 (article 3UB10 - Hauteur des constructions)
 - précision que la règle concernant la limitation des exhaussements à 0,80m concerne aussi les secteurs UD1v et UD2v (article UD11 - Aspect extérieur - Mouvements de sol)
 - résolution de la contradiction concernant la règle de retrait des terrasses accessibles en toiture par rapport aux limites séparatives (article 11 - Aspect extérieur des "Dispositions communes à toutes les zones" et des zones 1UB, 2UB et UD)
 - précision de la définition du fond de parcelle (à l'angle de plusieurs rues) en zones 1UB (article 1UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et UA (article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)
 - autorisation des constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 1500 m² (au lieu de 500 m²) et d'une surface de vente inférieure ou égale à 1000 m² (au lieu de 400 m²) en secteur UC3
 - mise en cohérence et précision des obligations concernant les ouvrages édifiés au-dessus des hauteurs maximales, spécifiées aux articles 1UB10 - Hauteur des constructions et 1UB11 – Aspect extérieur
 - mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs relatives en secteur 1UB3 et 1UB3v (article 1UB 10 – Hauteurs des constructions)
 - résolution de la contradiction entre la règle d'emprise au sol et les espaces en pleine terre possibles sur les toits des garages en rez-de-chaussée précisés à l'article « Espace de pleine terre » du Lexique
 - reprise de la rédaction de l'article 10 - Hauteur maximale des constructions des « Modalités d'application des règles par article »
 - ajout du pourcentage d'espace en pleine terre imposé de 15% en secteur 1UB5 (article 1UB13 – Espaces libres et plantations)
 - reprise de l'article 10 – Application des règles au regard de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme des « Dispositions générales »
 - précision concernant le point 6.2 de l'article 3UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, portant également ses effets sur le boulevard Camille Blanc
 - ajout d'une précision à l'article UD5 - Caractéristique des terrains, concernant la préservation des restanques en UD1, UD1v, UD2 et UD2v, lors de la définition de terrains issus de divisions parcellaires et de l'implantation des constructions
 - insertion d'une disposition particulière concernant les obligations de stationnements pour les résidences pour personnes âgées non dépendantes dans la ZAC entrée Est secteur Sud (article 2UB12 - Stationnement des véhicules)

- mise en cohérence de la définition des Espaces Verts Protégés (article 7 des "Dispositions générales") avec la réglementation des sous-secteurs indicés "v" de chaque zone
 - mise en cohérence des prescriptions concernant les hauteurs maximales en zone UC (article UC10 - Hauteur des constructions)
 - précision concernant le mode de calcul de la force des sujets remplaçant les arbres abattus (article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations, du Lexique)
- des modifications concernant les fiches d'identification des éléments d'intérêt paysager (éléments bâtis et monuments historiques)
- des modifications concernant les servitudes d'urbanisme particulières (annexe 6.2)
- création d'un emplacement réservé pour espace vert sur le Stade Maillol
 - correction du pourcentage minimum de logements sociaux prévus sur l'emplacement réservé n°1 pour mixité sociale, afin qu'il corresponde à celui précisé dans le règlement
 - ajout de deux plans d'alignement manquants
 - retrait de deux alignements obsolètes (liste)
- l'intégration d'une annexe concernant les prescriptions de sécurité incendie
- des mises à jour réglementaires
- diverses mises à jour :
- classement sonore des infrastructures
 - intégration du périmètre de ZAD modifié
 - suppression de la taxe de sous-densité
 - suppression de la servitude relative aux risques technologiques de l'usine Flexsys
 - tableau récapitulatif des surfaces du PLU
 - abrogation de l'article L 332-7-2 du Code de l'Urbanisme par la LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44 concernant la possibilité du versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement
- la correction d'erreurs matérielles mineures relevées dans l'OAP, le règlement, les documents graphiques, l'annexe 6.1 (servitudes d'utilité publique), l'annexe 6.2 (servitudes d'urbanisme particulières) et l'annexe 6.3.c (eaux pluviales):
- numérotation de chapitres (OAP)
 - correction d'erreurs typographiques (Règlement)
 - correction d'erreur de référence (date d'arrêté – liste des Servitudes d'Utilité Publique)
 - mise en concordance zonage / périmètres de protection existants (plans des Servitudes d'Utilité Publique)
 - suppression d'incohérences résultant d'erreurs de copier/coller
 - correction d'erreurs relevées dans la liste des servitudes d'utilité publique (dénomination de servitude)
 - correction d'erreurs relevées dans la liste des servitudes d'urbanisme particulières (superficies approximatives)
 - correction d'erreurs de dénomination de zones dans l'annexe 6.3.c (Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales)

Information et concertation du public

L'affichage de l'arrêté municipal n°A-2015-208 du 30 octobre 2015, prescrivant la modification n°2 du PLU, s'est déroulé en Mairie du 20 novembre au 21 décembre 2015 et mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans l'édition Hérault du Midi Libre le 11 décembre 2015, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme. Il a été, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme prévoit que le dossier de modification doit être soumis à enquête publique. Celle-ci a été prescrite par le maire selon les conditions prévues par les articles L.123-3 et R.123-3 du Code de l'Environnement, soit par un arrêté du 22 décembre 2015, ayant fait l'objet d'un affichage en mairie du 23 décembre 2015 au 24 janvier 2016 et d'un avis dans la presse le 07 janvier 2016.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, soit le 10 janvier 2016 et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête soit le 27 janvier 2016, dans l'édition Hérault du Midi Libre et dans l'Hérault du Jour, conformément aux articles L.123-10 et R.123-14 du Code de l'Environnement. Cet avis a également été publié sur le site internet de la ville, affiché en mairie et dans 14 lieux publics situés en centre-ville et hors du centre.

L'ensemble de ces publicités a été certifié par le maire en date du 22 avril 2016.

Notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis au minimum 3 semaines avant le début de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

17 Personnes Publiques Associées ont été notifiées, parmi lesquelles le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), le Conseil Général de l'Hérault (CG34), la Direction de l'Action Territoriale de la Région Languedoc Roussillon (Région LR), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et la Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ont émis une réponse :

- La STAP émet un **avis favorable** sous réserve que la conversion de certains secteurs UD1v en UD1 (et UD2v en UD2) ne concerne pas les « parcs et jardins d'exception » et « espaces ouverts d'exception » identifiés dans le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), que le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) AC1 « abords des monuments historiques » soit supprimé à l'intérieur de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) et que la suggestion de classement de certains espaces en zone N soit étudiée lors d'une prochaine modification.
- La DDTM a émis un **avis réservé** quant au choix d'une procédure de modification pour la diminution du nombre d'espaces verts protégés, considérée comme une suppression de protection édictée en raison de la qualité des paysages (L.151-19 du code de l'urbanisme) (...).

Sur la question spécifiquement du choix de la procédure de modification posée par la DDTM, il convient de relever que l'article L.153-31 du code de l'urbanisme en vigueur dispose que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque (...) la commune décide : (...) de réduire 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.* »

S'est donc posée la question de savoir si les modifications envisagées du plan local d'urbanisme et, notamment la suppression de l'indice « v » dans les sous-secteurs « UD1 » et « UD2 » constitueraient une réduction d'une protection.

Pour rappel, l'indice « v » identifie des « *espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés* ».

Concrètement, les sous-secteurs « UD1v » et « UD2v » sont considérés en principe comme constructibles mais supportent un certain nombre de contraintes juridiques limitant les possibilités d'aménagement:

Par exemple, dans le sous-secteur « UD1v », les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées (article « UD6 »), les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres (article « UD7 »). Plus emblématiques sont : la règle d'emprise au sol maximale des constructions fixée dans ce sous-secteur à 8% (article « UD9 ») et la règle imposant un pourcentage d'espaces en pleine terre de 85% de la surface de la parcelle (article « UD13 »).

S'agissant du sous-secteur « UD2v », les mêmes règles s'appliquent à la différence près que l'emprise au sol est fixée à 10% de la superficie de la parcelle (article « UD9 »).

L'appréciation d'une « *réduction d'une protection* » au sens de l'article L.153-31 précité du code de l'urbanisme requiert d'être pragmatique et de rechercher si, effectivement, la suppression de l'indice « v » sur certaines parcelles du Mont Saint-Clair est de nature à majorer les possibilités de construction et d'impacter négativement sur la couverture végétale du site.

Matériellement, la suppression de l'indice « v » sur certaines parcelles classées en sous-secteurs « UD1 et UD2 » ne peut aboutir à la réduction d'un espace boisé dans la mesure où, précisément, lesdits secteurs étant *ab initio* constructibles, la jurisprudence a déjà pu considérer que la modification d'une zone où les constructions sont déjà admises ne peut avoir pour effet d'emporter réduction d'espaces boisés (CAA, Marseille, 13 mars 2014, Commune de Châteauneuf le Rouge, [req. n°13MA01631](#)).

L'esprit des modifications envisagées au PLU actuellement en vigueur ne va absolument pas dans le sens d'une réduction d'une protection mais au contraire, renforce la protection sur l'ensemble du Mont Saint-Clair ; la Commune et les sétois n'ayant aucun intérêt à dénaturer l'emblème paysager du territoire.

En effet et en premier lieu, l'article 7 des « *dispositions générales* » dispose que l'abattage d'arbres en « *espace vert protégé* » est en principe interdit exception faite de la tolérance liée à la possibilité d'abattre deux arbres à condition d'être compensé par la plantation de deux arbres de même essence et dans des conditions favorables à une reproduction équivalente. Sur le reste du Mont Saint-Clair, les dispositions communes à toutes les zones imposent le remplacement des arbres abattus par des sujets d'une force d'au moins 20 cm ainsi que la plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface de terre.

La modification envisagée a pour objet de renforcer le niveau de la protection par une interdiction stricte, dans les secteurs « UD1 » et « UD2 » sur le Mont Saint-Clair, de tout abattage de trois espèces (azéroliers, cèdres et chênes verts). A cette interdiction stricte d'abattage s'ajoute bien entendu le maintien de l'obligation de replanter en cas d'abattage d'autres essences.

Ensuite, si la conversion de certains secteurs « UD1v » en « UD1 » représente une augmentation théorique d'emprise de 3% supplémentaire (soit environ 5.530 m² sur la totalité des terrains concernés), cette augmentation est en réalité contrebalancée par un durcissement des règles de prospect par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques en rendant inconstructibles environ 185.600 m² sur le Mont Saint-Clair (en prenant une taille moyenne constatée des parcelles de 1.000 m² soit 9,5 % supplémentaires d'espaces libérés de construction) sur tout le Mont.

Ainsi, concrètement, et comme cela est relevé par le Commissaire-enquêteur dans son rapport, *« il serait erroné de ne considérer que la disparition de certains EVP, même si certains de ces EVP supprimés seront réintégrés. La mesure proposée pour la protection de l'environnement sur le Mont Saint-Clair doit être prise dans son ensemble et intégrer à la fois la réduction du nombre d'EVP, mais aussi l'interdiction d'abattage de certaines essences d'arbres, ainsi que l'augmentation des prospects, tant en limite du domaine public qu'en limite séparative. Il semble que globalement, sur le plan écologique, les nouvelles mesures soient de nature à mieux protéger le couvert végétal du Mont Saint-Clair (un peu plus de 18 hectares de rendus inconstructibles grâce à la modification des prospects, et interdiction d'abattage). Sur le plan social, ces nouvelles mesures seront mieux comprises et mieux acceptées car elles touchent l'ensemble des propriétaires du Mont Saint-Clair et non pas simplement les "malheureux propriétaires" d'EVP. En conséquence et compte tenu de la prise en compte globale des mesures de protection du couvert végétal du Mont Saint Clair, je considère que ces évolutions ne sont pas de nature à supprimer une protection édictée en raison de la qualité des paysages, mais plutôt à la renforcer tout en l'adaptant au contexte local ».*

Par voie de conséquence, la suppression de l'indice « v » sur certaines parcelles incluses en zones « UD1 » et « UD2 » sur le Mont Saint-Clair ne peut juridiquement et en tant que tel, compte tenu des compensations du projet de modificatif n°2, être considérée comme emportant une réduction d'une protection au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme dès lors que précisément, la protection du site constitué par le Mont Saint-Clair est renforcée par les nouveaux articles 6, 7 et 13 du règlement du Plan local d'urbanisme applicables sur ce secteur.

Bien au contraire, plus qu'une redéfinition, les modifications considérées constituent un redéploiement et une extension de la protection dans une logique plus globale et circonstanciée.

Tenant l'objectif affirmé et global de protection du Mont Saint-Clair, c'est donc à juste titre que la procédure de modification a été enclenchée.

- Le CG 34 émet un **avis favorable** sous réserve que la suppression de l'interdiction des activités de restauration sur en zone UP ne concerne pas le secteur UPc, correspondant au port conchylicole départemental du Barrou. Il s'interroge également sur les conséquences éventuelles du changement de zonage sur le secteur du Lazaret, la cohérence du

déplacement des emplacements réservés correspondant à la voie et au parking relais sur l'entrée Est secteur Nord et sur les différences constatée lors de la mise à jour du tableau des superficies.

- La Région LR émet un **avis réservé** quant à la création d'un sous-secteur UEc1 en zone UEc afin d'interdire les constructions à usage de commerce
- La DREAL n'a aucune observation à formuler (réponse par mail au Commissaire Enquêteur)

Enquête publique

Le dossier de modification n°2, auquel ont été jointes les réponses du STAP, du CG34, de la Région LR et de la DDTM, a été soumis à une enquête publique prescrite par arrêté du 30 octobre 2015, conformément aux dispositions des articles L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le Tribunal Administratif a désigné Monsieur André TRABAUD, ingénieur physicien retraité, en qualité de Commissaire enquêteur, par décision du 14 décembre 2015.

L'enquête publique s'est déroulée du 25 janvier au 26 février 2016 inclus, en mairie de Sète.

Le Commissaire enquêteur a remis à la commune, en date du 08 mars 2016 (pré-envoi par mail le 01 mars 2016), le procès verbal de synthèse des observations écrites et orales collectées pendant l'enquête publique, conformément au décret n°E14000128/34 du 9 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Ce procès verbal de synthèse comprend également des réflexions et des questions du Commissaire Enquêteur à la collectivité.

Une réponse explicite de la Commune sur toutes les questions posées a été faite au Commissaire Enquêteur en date du 08 mars 2016.

Dans son Rapport d'enquête, monsieur le Commissaire enquêteur a pris en compte les réponses apportées par la collectivité. Il y présente ses conclusions et émet un avis favorable au projet de modification N°2 du PLU, assorti des recommandations et souhaits suivants :

- Concevoir et mettre en place un processus de suivi et de contrôle de l'évolution du couvert végétal sur le Mont Saint Clair, en particulier pour se protéger des abattages illégaux lors de la construction de nouveaux bâtiments
- Affiner les règles de calcul des hauteurs autorisées afin de se prémunir contre le détournement des règles en vigueur dans le but de réaliser des constructions « en terrasse » sur plusieurs niveaux.
- Apporter, dans le document « 4 – REGLEMENT » du PLU un complément d'information sur :
 - La définition de l'emprise au sol (voir lexique) en la complétant par les types de réalisation qui entrent ou n'entrent pas dans le calcul de ce critère (piscines bâties ou démontables, terrasses, abris divers, etc..)
 - La définition d'un E.V.P., toujours mal comprise et contestée par les propriétaires concernés

Les recommandations du Commissaire Enquêteur qui ont été considérées pertinentes ont été adoptées et sont à l'origine des modifications suivantes, apportées au dossier de Modification n°2 du PLU après enquête :

Dans le document 4 « Règlement » :

- L'article 9 des « modalités d'application des règles par article » concernant le calcul de l'emprise au sol est complété par une mention concernant la prise en compte des piscines.

- L'article 7 des « Dispositions Générales » (point 4) concernant la réglementation spécifique associée aux Espaces Verts Protégés est complété par des éléments de définition (critères d'identification des EVP).

De plus, pour répondre aux autres recommandations du Commissaire enquêteur, issues notamment de la synthèse des remarques et des questions émises par le public et les Personnes Publiques Associées, les modifications suivantes ont été apportées :

Dans le document 4 « Règlement » :

- L'activité de restauration est autorisée en secteurs UPa et UPb uniquement et non plus sur l'ensemble de la zone UP (prise en compte de la remarque du CG 34)
- La règle de stationnement en 2UB spécifique aux résidences pour personnes du 3^{ème} âge est remplacée par une règle concernant les logements d'une surface de plancher inférieure à 40 m² (prise en compte remarque DDTM)
- L'interdiction des constructions à usage de commerces est étendue à l'ensemble du secteur UEc et non sur un sous-secteur spécifique créé à cet effet (prise en compte remarque Région)

Dans les documents graphiques :

- Les sous-secteurs indicés « v » correspondant aux Espaces Verts Protégés identifiés comme « parcs et jardins d'exception » et « espaces ouverts d'exception » dans le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ne sont pas supprimés (prise en compte demande STAP)
- Il n'est pas créé de sous secteur UEc1 où seront spécifiquement interdites les constructions à usage de commerces (prise en compte demande Région)
- Sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique, les périmètres Sevezo Z1 et Z2 correspondant à l'usine Flexsys sont maintenus (prise en compte remarque DDTM)
- Sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique, les périmètres des servitudes AC1 à l'intérieur de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont supprimés (prise en compte remarque STAP)

Les modifications apportées après enquête ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de modification n°2 du PLU ainsi modifié après enquête est soumis à l'approbation du Conseil municipal, conformément aux articles précités du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal

APPROUVE la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, et adopter le dossier du PLU modifié après enquête publique annexé à la présente délibération.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

PRECISE que le dossier du Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en Mairie de Sète au Pôle Aménagement et Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme.

PRECISE

que M. le Directeur Général des Services est chargé de l'application de la présente délibération qui sera transmise à M. le Préfet de l'HERAULT, Préfet de la Région Languedoc-Roussillon.

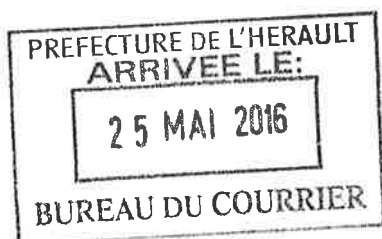
PRECISE

que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification n°2 du PLU seront exécutoires à compter de sa transmission au préfet et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

DELIBERATION ADOPTEE A LA MAJORITE PAR 35 VOIX POUR ET 8 VOIX CONTRE,
Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.

Pour extrait conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe des Services

 Anne GOUDOU



La présente décision est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.

PAU

Secrétariat Général

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20161128-D-2016-197-DE
Date de télétransmission : 30/11/2016
Date de réception préfecture : 30/11/2016

ville de  sète

Tél. : 04 99 04 70 19

Fax : 04 67 74 98 44

E-mail : secretariatgeneral@ville-sete.fr

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2016

EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2016-197

URBANISME

Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

L'an deux mille seize et le 28 novembre, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Rudy LLANOS, Anne de GRAVE, Emile ANFOSSO, Jocelyne VILLA-GIZARDIN, Hervé MERZ, Marie DE LA FOREST, Corinne PARAIRE - AZAIS, Catherine MARAVAL, Michel BODART, Conception CANDORE-PELIZZA, Jean-Marie TAILLADE, Antoine DE RINALDO, Jean-Claude GROS, Elyane MICHEL - SARDA, Gérard NAUDIN, Jocelyne CASSANY, Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Blandine AUTHIE, Colette GUIRAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Patrick ANDRE, Christine SIMON - AUBRY, Céline DROUET - PAILHES, Vincent SABATIER, Romain FERRARA, François LIBERTI, Jean-Luc BOU, Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Marie-Christine VION-LECLERC, Christian DALMON, Gaetan LIGUORI.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Sébastien PACULL donne pouvoir à Antoine DE RINALDO, Gérard CASTAN donne pouvoir à Romain FERRARA, Abdelkader BOUALLAGA donne pouvoir à François COMMEINHES, Christelle ESPINASSE donne pouvoir à Marie DE LA FOREST, Emile SUBITANI donne pouvoir à Hervé MERZ, Lydie DI CRASTO - MANCUSO donne pouvoir à Blandine AUTHIE, Marion JEANNE donne pouvoir à Marie-Christine VION-LECLERC, Sébastien DENAJA donne pouvoir à François LIBERTI

Etait absente : Francine LOPEZ-COMMENGE

Monsieur Romain FERRARA est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sète a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 février 2014.

Une modification simplifiée n°1 a ensuite été approuvée le 3 novembre 2014 afin de procéder, dans un premier temps, à des réajustements ponctuels d'ordre matériel sans incidence sur la portée du document, à la mise à jour de certaines références réglementaires et à la prise en compte de certaines remarques des services de l'Etat.

Suite à la mise en œuvre de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et aux nécessaires adaptations réglementaires qui en découlent, une modification n°1 a été approuvée par délibération du 15 décembre 2014.

Une modification n°2 a été approuvée le 23 mai 2016, principalement en vue de la simplification et de la rationalisation de la réglementation d'urbanisme sur le Mont Saint Clair, de l'adaptation de la réglementation aux projets d'aménagement en cours d'élaboration sur l'entrée Est (secteurs Nord, Sud et portuaire), ainsi que de diverses améliorations, mises à jour ou corrections mineures du règlement et des documents graphiques.

Enfin, considérant le rôle moteur de la ZAC Entrée Est secteur Sud dans le projet global de mutation de l'Entrée Est de Sète, ainsi que son identification par le SCoT comme centralité commerciale secondaire, une modification simplifiée n°2 a été prescrite par arrêté municipal n°A-2016-154 le 02 août 2016. Celle-ci a pour objectif d'encourager la dynamique commerciale de la ZAC en la dotant des moyens de remplir pleinement les fonctions identifiées dans la hiérarchisation du SCoT.

La modification simplifiée n°2 a ainsi pour objet d'autoriser en secteur 2UB les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher maximale de 3000 m², dont une surface de vente maximale de 1700 m². Les surfaces constructibles dans la zone restent inchangées, soit 135 000 m² de surface de plancher dédiées à l'accueil d'habitat et 45 000 m² dédiée à l'accueil d'activités économiques.

Cette nouvelle évolution relève du champ d'application de la procédure de modification, prévue à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où elle n'a pas pour conséquence :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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. »
(article L.153-31 du code de l'urbanisme)

Cette procédure de modification peut de plus revêtir une forme simplifiée prévue à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence :

« 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. » (article L.153-41 du code de l'urbanisme)

Ainsi, la modification simplifiée n°2 a-t-elle été prescrite par arrêté n° A-2016-154 du 02 août 2016. Une information mentionnant l'arrêté de prescription de la procédure est parue le 14 août 2016 dans le journal local Midi Libre édition Hérault, et un avis informant le public de la mise à disposition du dossier a été inséré dans le journal local Midi Libre édition Hérault le 29 septembre 2016 et affiché en mairie du 29 septembre au 10 novembre 2016.

En application des articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, relatifs aux modalités de publicité et d'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme, ce projet de modification simplifiée a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant sa mise à disposition.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, pour la mise en œuvre de cette procédure simplifiée, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme ont donc été mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations

Les modalités de cette mise à disposition ont été précisées et adoptées par délibération n°D-2016-147 du conseil municipal du 26 septembre 2016 et portées à la connaissance du public par voie de presse le 29 septembre 2016, soit au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Ces modalités, adaptées à l'importance des modifications projetées, ont été les suivantes :

- La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée en Mairie, du lundi 10 octobre 2016 au jeudi 10 novembre 2016, soit durant au moins 31 jours ouvrés consécutifs, aux jours et heures d'ouverture de l'accueil au public
- La mise à disposition simultanée d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie

L'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à l'issue de cette mise à disposition, les éventuelles observations sont enregistrées et conservées, que le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui doit délibérer et adopter le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Sur les 16 Personnes Publiques Associées notifiées, 2 ont émis un avis :

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 12 septembre 2016 déclare ne pas avoir d'observation à formuler, les évolutions prévues ne remettant pas en cause la surface de plancher maximale constructible du secteur et n'étant pas incompatibles avec le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
- Le Département de l'Hérault en date du 06 octobre 2016 a émis un avis favorable avec des réserves qui portent sur la prise en compte des remarques du Département dans le cadre de ses compétences, ainsi que sur le plafond à 3000 m² de plancher

Le projet de modification et l'exposé des motifs ont ensuite été mis à disposition du public dans les conditions précitées et ont fait l'objet de 3 observations :

- l'observation n°1, du 04 novembre 2016, porte sur l'intérêt pour les sétois d'une diversification de l'offre commerciale
- l'observation n°3, du 08 novembre 2016, porte sur les effets positifs du développement commercial sur cette zone, dans le prolongement des aménagements réalisés sur l'avenue Maréchal Juin
- l'observation n°3, du 08 novembre 2016, porte sur les potentiels effets bénéfiques sur la qualité et l'attractivité de l'entrée est de la ville

La modification simplifiée n°2 du PLU est ainsi prête à être approuvée, conformément aux articles précités du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

APPROUVE

telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Sète, portant sur l'autorisation en secteur 2UB des constructions à usage de commerce d'une surface de plancher maximale de 3000 m², dont une surface de vente maximale de 1700 m².

DIT

que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans l'édition Hérault du Midi Libre, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme.

DIT

que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Sète.

DIT

que la présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

PRECISE

que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information,

PRECISE

que le dossier de la modification simplifiée n°2 du PLU sera tenu à la disposition du public en Mairie de Sète au Pôle Aménagement et Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00, ainsi qu'à la Préfecture de l'Hérault,

DELIBERATION ADOPTÉE A LA MAJORITE PAR 33 VOIX POUR ET 9 VOIX CONTRE,
Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.

Pour extrait conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe des Services



Anne GOUDOU

Secrétariat Général

Tél. : 04 99 04 70 19

Fax : 04 67 74 98 44

E-mail : secretariatgeneral@ville-sete.fr

ville de  **sete**

EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2018-131

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 17 SEPTEMBRE 2018

URBANISME

Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3

L'an deux mille dix-huit et le 17 septembre, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Anne de GRAVE, Emile ANFOSSO, Jocelyne VILLAGIZARDIN, Hervé MERZ, Marie DE LA FOREST, Sébastien PACULL, Corinne PARAIRE - AZAIS, Gérard CASTAN, Catherine MARAVAL, Christelle ESPINASSE, Michel BODART, Conception CANDORE-PELIZZA, Jean-Marie TAILLADE, Antoine DE RINALDO, Jean-Claude GROS, Elyane MICHEL - SARDA, Gérard NAUDIN, Jocelyne CASSANY, Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Blandine AUTHIE, Colette GUIRAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Patrick ANDRE, Christine SIMON - AUBRY, Céline DROUET - PAILHES, Vincent SABATIER, Romain FERRARA, Jean-Luc BOU, Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Marion JEANNE, Sébastien DENAJA, Marie-Christine VION-LECLERC, Christian DALMON, Francine LOPEZ-COMMENGE, Gaetan LIGUORI, Claude MUSLIN.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Rudy LLANOS donne pouvoir à Jean-Marie TAILLADE, Abdelkader BOUALLAGA donne pouvoir à François COMMEINHES, Lydie DI CRASTO - MANCUSO donne pouvoir à Blandine AUTHIE, François LIBERTI donne pouvoir à Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Sébastien ANDRAL donne pouvoir à Marion JEANNE

Etait absente : Virginie ANGEVIN

Monsieur Romain FERRARA est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Sète a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 février 2014, au terme d'un long processus de réflexion visant à produire un nouveau document d'urbanisme au plus près des réalités et des enjeux du territoire sétois.

La modification simplifiée n°1 a été approuvée le 3 novembre 2014, afin de procéder à des réajustements ponctuels d'ordre matériel, sans incidence sur la portée du document, à la mise à jour de certaines références réglementaires et à la prise en compte de certaines remarques des services de l'Etat.

Suite à la mise en œuvre de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) et aux nécessaires adaptations réglementaires qui en découlent, la modification n°1 a été approuvée par délibération du 15 décembre 2014.

Une modification n°2 a été approuvée le 23 mai 2016, principalement en vue de la simplification et de la rationalisation de la réglementation d'urbanisme sur le Mont Saint Clair, de l'adaptation de la réglementation aux projets d'aménagement en cours d'élaboration sur l'entrée Est (secteurs Nord, Sud et portuaire), ainsi que de diverses améliorations, mises à jour ou corrections mineures du règlement et des documents graphiques.

Considérant le rôle moteur de la ZAC Entrée Est secteur Sud dans le projet global de mutation de l'Entrée Est de Sète et afin d'encourager sa dynamique commerciale, une modification simplifiée n°2 a ensuite été approuvée le 28 novembre 2016 afin d'accroître les possibilités d'emprise des constructions à usage de commerce.

Enfin, la présente modification a été prescrite par arrêté municipal n°A-2018-095 le 14 mai 2018, conformément aux dispositions de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme relatif à la procédure de modification de droit commun, afin d'apporter certaines corrections, précisions, évolutions et mises à jour réglementaire.

Le projet initial de modification n°3 du PLU (tel que mis à l'enquête publique et soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées) porte ainsi sur les points suivants :

A- La correction d'erreurs matérielles :

1. Une coquille rédactionnelle p.90 du règlement
2. Une différence relative au taux de logements sociaux requis sur l'ER n°7, entre le règlement du PLU et la liste des emplacements réservés pour mixité sociale
3. Une erreur de dénomination et de superficie de parcelle concernant l'emplacement réservé pour mixité sociale n°2
4. La correction des références cadastrales figurant sur le plan d'alignement n°27 (rue du 81^{ème} régiment)
5. La rectification de l'emplacement de la cheminée repérée sur la fiche « monument à valeur historique » n°6 de l'annexe 6.8.e (quai des Moulins)
6. La correction du périmètre du Droit de Préemption Renforcé, erroné au niveau des rues Gambetta et Paul Bousquet
7. La mention, en secteur Nlc, de 3 sous-secteurs (au lieu de 2 en réalité) pour répondre aux besoins des plages (p.107)
8. La création sur le document graphique du secteur Nc manquant correspondant au camping du Castellas

B- Des évolutions du règlement et modifications du zonage

1. La modification de la règle de retrait des 5m à partir de l'alignement en secteur 3UB3
2. L'autorisation en zone N d'une extension de 20% maximum de la surface de plancher des constructions à usage de commerce
3. La suppression de la disposition concernant les toitures terrasses en zone 3UB
4. L'évolution du règlement du secteur UD2 (relative notamment à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »)
5. L'évolution du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords en zone N (pour les concessions de plage)
6. L'évolution de la règle concernant la couverture des parkings en zones UB et UC
7. L'évolution de la règle relative aux occupations et utilisations du sol interdites en zone UP
8. L'évolution de la règle relative aux occupations et utilisations du sol interdites en secteur UV4 (surface de plancher des constructions à usage de commerce)
9. L'évolution de la règle concernant les terrassements dans la zone de prospect en UD1 et UD1v
10. L'ajout sur le document graphique de la possibilité de construire une émergence architecturale de 49,50 m sur la ZAC Entrée Est Secteur Sud
11. L'évolution de la réglementation relative à l'emprise au sol et à la hauteur maximale des constructions en secteur UD1a

C- Des mises à jour

1. La mise à jour de l'ensemble du PLU suite à la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en Site Patrimonial Remarquable (SPR)
2. L'ajout de servitudes de restriction d'usage instituées par arrêtés préfectoraux (Flexsys, GDH-Bassin à pétrole, TOTAL, Silos de la Méditerranée)
3. La suppression de la servitude EL6 de protection de la route de la plage RN112
4. La mise à jour des références réglementaires suite à l'évolution du Code de l'Urbanisme sur divers documents : légendes des documents graphiques, Servitudes Particulières, Servitudes d'Utilité Publique, annexes...
5. La prise en compte de l'institution d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
6. L'intégration du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (annexe 6.15)
7. La mise à jour de la fiche de protection de l'alignement d'arbres de la place Aristide Briand (annexe 6.8.a)
8. La mise à jour du tableau calcul des surfaces des zones du PLU dans le rapport de présentation
9. La mise à jour du calcul des surfaces des servitudes particulières
10. L'ajout des prescriptions de prévention des incendies de forêt dans une annexe 6.4.e

D- Mise en cohérence graphique (zonage, emplacements réservés)

1. La création d'un sous secteur spécifique pour le groupement d'hôtels/restaurants à l'angle de la route de la Corniche / chemin des Quilles
2. Le rattachement au secteur UD2 de certaines parcelles comprises entre l'allée Jules Valéry et l'avenue du Tennis (actuellement en secteur UD1)
3. L'inclusion totale (au lieu de partielle) de la parcelle AP193 dans le secteur UD1a
4. La mise en cohérence avec la réalité du terrain des limites entre la zone N et la zone UV à Villeroy
5. Le rattachement d'un secteur UD2 en UD3 (secteur de l'avenue de la source), en cohérence avec le zonage alentour
6. La suppression d'un reste d'Espace Vert Protégé incohérent avec les limites parcellaires (impasse des rêves)
7. L'ajout d'un Espace Vert Protégé sur une partie des parcelles AO 479 et AO 482
8. La suppression de l'Espace Vert Protégé de la parcelle BE 600 au profit de la protection spécifique d'un arbre
9. La suppression de l'Espace Vert Protégé sur les parcelles BD 2, BD 3 et BD 4
10. La suppression de l'Espace Vert Protégé de la parcelle BE 162 (Eglise St Thérèse)
11. La suppression de l'Espace Vert Protégé sur la parcelle BD 603 et l'augmentation de l'emprise de l'Espace Vert Protégé
12. Le rattachement d'une zone 1UB3 en UD3 (secteur rue Général Revest)
13. La mise en cohérence des espaces verts des parcelles AZ 228, AZ 287 et AZ 288
14. La modification de l'emplacement réservé pour voirie n°3 (Zac entrée Est secteur sud)
15. La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°26 (cimetière Grande rue Haute), annexe 6.2 du PLU
16. L'ajout de la maison en ruine de la rue Caron (parcelle AN n°478) dans la liste des ruines identifiées
17. Le rattachement des parcelles AS 289 et AS 290 de la zone N au secteur 1UB1
18. L'agrandissement de l'emprise des Espaces Verts Protégés dans le secteur du Lazaret
19. Le rattachement des parcelles BO 217, BO 226, BO 287 et une partie de la BO 137 du secteur UB5 au secteur UD2

E- Précisions réglementaires

1. La résolution de l'incohérence entre les articles 1UB10 et 1UB11 concernant la hauteur des rez-de-chaussée
2. La modification de la rédaction de l'article UE11, réglementant l'aspect extérieur des constructions en zone UE (Entrée Est)

3. L'ajout d'une précision dans l'article 3UB6 relative à l'absence d'obligation d'alignement pour le niveau 5
4. L'apport dans le règlement d'une précision relative à la surface des terrains concernant la règle d'abattage des arbres
5. L'ajout d'une précision dans l'article UD10 relatif au calcul des hauteurs
6. L'ajout d'une précision concernant le calcul des hauteurs relatives en 3UB1 et 3UB2 dans l'article 3UB10 relatif au calcul des hauteurs
7. La résolution des incohérences entre les prescriptions du règlement du PLU et du Site Patrimonial Remarquable concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques
8. La reprise de la rédaction des prescriptions de stationnement pour toutes les zones afin de faciliter leur mise en œuvre et notamment : la rédaction de l'article UE12 de la zone UE et de ses différents secteurs (entrée Est), la règle de stationnement visiteurs pour les logements sociaux, l'obligation relative aux deux roues pour les logements sociaux
9. L'apport de compléments au règlement de la zone N
10. Le rappel des règles générales d'application dans les articles 7 du règlement (relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)
11. L'ajout, dans l'article 9 consacré à l'emprise au sol de chaque zone, d'une référence aux modalités d'application des règles (p 115)
12. La création d'une règle relative aux prospects en cœurs d'îlots en zones 1UB, 2UB et 3UB

Information et concertation du public

L'affichage de l'arrêté municipal n°A-2018-095 du 14 mai 2018, prescrivant la modification n°3 du PLU, s'est déroulé en Mairie du 20 juin au 20 juillet 2018 et mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans l'édition Hérault du Midi Libre le 10 juin 2018, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme. Il a été, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme prévoit que le dossier de modification doit être soumis à enquête publique. Celle-ci, organisée du 09 juillet au 10 août 2018, a été prescrite par le maire selon les conditions prévues par les articles L.123-3 et R.123-3 du Code de l'Environnement, soit par un arrêté du 08 juin 2018 (n°A-2018-117), ayant fait l'objet d'un affichage en mairie du 20 juin au 20 juillet 2018.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, soit le 15 juin 2018, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête soit le 13 juillet 2018, dans l'édition Hérault du Midi Libre et dans l'Hérault du Jour, conformément aux articles L.123-10 et R.123-14 du Code de l'Environnement. Cet avis a également été publié sur le site internet de la ville, affiché en mairie et dans 7 lieux publics situés en centre-ville et hors du centre.

L'ensemble de ces publicités a été certifié par le maire en date du 24 août 2018.

Notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis au minimum 3 semaines avant le début de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

16 Personnes Publiques Associées ont été notifiées. Parmi celles-ci, l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), le Conseil Général de l'Hérault (CG34) et le Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT), ont émis des avis, qui ont fait l'objet de réponses écrites par la commune :

- L'UDAP n'a pas d'objection à formuler sur l'ensemble des points abordés dans la présente modification à l'exception des trois observations suivantes :

- Sur la possibilité de construire un bâtiment de grande hauteur sur la ZAC entrée Est secteur Sud, l'UDAP préconise la présentation du projet en Commission Locale de l'AVAP
 - Sur la modification de la rédaction de l'article UE11, règlementant l'aspect extérieur des constructions en zone UE (sur l'entrée Est), l'UDAP préconise de « mieux cadrer une expression architecturale contemporaine ou de son époque, dont on aimerait que l'inspiration provienne du génie du lieu, Sète étant aussi marqué et reconnu par ces espaces et infrastructures portuaires, ces canaux et ces architectures industrielles »
 - Sur les espaces verts protégés, l'UDAP rappelle ses précédentes observations émises à l'occasion de la modification n°2, relative à l'opportunité de certains classements.
- Le CG 34 émet un avis favorable, assorti de remarques, au titre de conseil sur les politiques d'aménagement (et non dans le cadre des compétences obligatoires du Département) :
- Sur le pourcentage d'espaces de pleine terre résultant de la modification du règlement de la zone UD2 relative aux constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - Sur l'importance de l'augmentation des plafonds de surfaces de planchers autorisées pour les commerces en secteur UV4
 - Sur la suppression de certains espaces verts protégés

- Le SMBT émet un avis favorable

Enquête publique

Le dossier de modification n°3, auquel ont été joints les avis de l'UDAP, du CG34 et du SMBT, a été soumis à une enquête publique prescrite par arrêté du 08 juin 2018, conformément aux dispositions des articles L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le Tribunal Administratif a désigné Monsieur André TRABAUD, ingénieur physicien retraité, en qualité de Commissaire enquêteur, par décision du 17 mai 2018.

L'enquête publique s'est déroulée du 09 juillet au 10 août 2018 inclus, en mairie de Sète.

Le Commissaire enquêteur a remis à la commune, en date du 18 août 2018, le procès verbal de synthèse des observations écrites et orales collectées pendant l'enquête publique, conformément au décret n°E14000128/34 du 9 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement. Ce procès verbal de synthèse comprend également des réflexions et des questions du Commissaire enquêteur à la collectivité. Une réponse explicite de la Commune sur toutes les questions posées a été faite au Commissaire enquêteur par voie dématérialisée en date du 23 août 2018.

Dans son Rapport d'enquête, monsieur le Commissaire enquêteur a pris en compte les réponses apportées par la collectivité. Il y présente ses conclusions et émet un **avis favorable** au projet de modification n°3 du PLU.

L'ensemble des recommandations et questions du Commissaire Enquêteur, des Personnes Publiques Associées et du public sous toutes leurs formes ont été entendues et leur opportunité étudiée. Ainsi, suite à cette analyse, les modifications suivantes ont été apportées au dossier de Modification n°3 du PLU après enquête :

- Point B8 : la surface de plancher maximale autorisée pour les constructions à usage de commerce en secteur UV4 sera finalement ramenée à 3000 m² (au lieu des 4000 initiaux) et la surface maximale de vente restera inchangée (1500 m²).

- Point B9 : la mention aux sous secteurs UD1v et UD2v sera faite au premier paragraphe de l'article UD3 « accès et voirie », afin d'en améliorer la clarté.
- Point B9 : il sera précisé que l'interdiction de remblais et d'affouillements en secteur UD1 ne concernera pas la bande du retrait de 6 m imposée en limite de voies et emprises publiques
- Point D13 : par souci de cohérence, la limite de l'espace vert sera rectifiée pour éviter la partie bâtie (piscine)
- Erreur matérielle : un oubli issu de la modification n°2 sera rectifié, dont l'un des points consistait en l'intégration des évolutions de la ZAC Entrée Est secteur sud, en actualisant le plan des pp 287 et 288 du Rapport de Présentation.

Les modifications apportées après enquête ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de modification n°3 du PLU ainsi modifié après enquête est soumis à l'approbation du Conseil municipal, conformément aux articles précités du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal

APPROUVE

la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, et adopter le dossier du PLU modifié après enquête publique annexé à la présente délibération.

PRECISE

que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

PRECISE

que le dossier du Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en Mairie de Sète au Pôle Aménagement et Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme.

PRECISE

que M. le Directeur Général des Services est chargé de l'application de la présente délibération qui sera transmise à M. le Préfet de l'HERAULT, Préfet de la Région Languedoc-Roussillon.

PRECISE

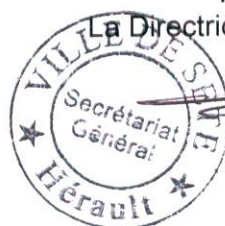
que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification n°3 du PLU seront exécutoires à compter de sa transmission au préfet et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

POUR : 32 – ABSTENTION : 10

Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.

Pour extrait conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe des Services

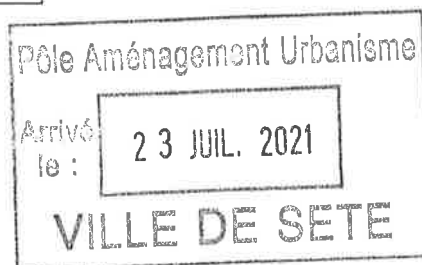


Anne GOUDOU

La présente décision est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.



ville de sète



**CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 19 JUILLET 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

N° DC2021_103

Publication le		Présents	20	Pour	28
		Absents	3	Contre	12
Membres en exercice	43	Représentés	20	Abstention	0

Thème : Urbanisme

Objet :	PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3
---------	---

L'an deux mille vingt et un, le dix neuf juillet, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le 30 décembre 1899, s'est réuni SALLE PLANTEVIN - Hôtel de ville - 20Bis rue Paul Valéry 34200 Sète à 17 h 00, sous la présidence de Mme. Blandine AUTHIÉ, Première Adjointe.

Etaient présents :

Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Corinne AZAIS, M. Hervé MERZ, Mme Joliette COSTE, M. Francis HERNANDEZ, M. Patrick ANDRE, Mme Jeanne CORPORON, M. François ESCARGUEL, M. Hervé MARQUES, M. Jean-Guy MAJOREL, Mme Madeleine ESTRYN, Mme Anne LESAGE, M. Philippe CARABASSE, M. Laurent HERCE, M. Sébastien DENAJA, Mme Laura SEGUIN, M. Sébastien PACULL

Etaient absents représentés :

Mme Claude MUSLIN donne pouvoir à Mme Jeanne CORPORON, M. Alain ARMENIO donne pouvoir à M. Romain FERRARA, Mme Colette JAMMA donne pouvoir à Mme Jocelyne GIZARDIN, Mme Elyane SARDA donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, M. François HERNANDEZ donne pouvoir à M. Romain FERRARA, Mme Marialys CAMEL donne pouvoir à Mme Joliette COSTE, Mme Corinne MOSLER donne pouvoir à Mme Corinne AZAIS, M. Jean-Pierre CONESA donne pouvoir à M. Hervé MERZ, Mme Myriam REYNAUD donne pouvoir à M. François ESCARGUEL, Mme Lydiè DI-CRISTO MANCUSO donne pouvoir à M. Vincent SABATIER, Mme Laurence MAGNE donne pouvoir à M. Jean-Guy MAJOREL, Mme Horrida BOURAOUI donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Cédric DELAPIERRE donne pouvoir à M. Sébastien PACULL, M. Sylvain DOMINGUEZ donne pouvoir à M. Patrick ANDRE, M. Cédric LICCIARDI donne pouvoir à M. Francis HERNANDEZ, Mme Manon TISSEUR donne pouvoir à M. Hervé MARQUES, Mme Véronique CALUEBA donne pouvoir à Mme Laura SEGUIN, M. Sébastien ANDRAL donne pouvoir à Mme Laura SEGUIN, Mme Audrey VEDEL donne pouvoir à M. Philippe CARABASSE, M. Aurélien LOPEZ donne pouvoir à M. Sébastien PACULL

Etaient absents :

M. François COMMEINHES, M. Gérard NAUDIN, Mme Anais VEYRAT

Secrétaire de séance :

M. Romain FERRARA

M. Vincent SABATIER s'exprime en ces termes,

Vu la délibération du 10 février 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la Ville de Sète, et ayant fait l'objet de trois modifications et de deux modifications simplifiées.

Vu l'arrêté n°A-2021-009 du 05 février 2021 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU,

Vu la délibération du 22 mars 2021 visant à définir les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public,

Considérant qu'il était nécessaire d'adapter le règlement du PLU, et notamment celui de sa zone 2UB correspondant à la ZAC entrée est secteur sud, pour le mettre en cohérence avec le dossier de réalisation modifié de la ZAC approuvé par délibération du 14 septembre 2020, Une procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Cette mise à disposition s'est déroulée du 19 avril 2021 au 18 mai 2021 inclus, en mairie de Sète, aux jours et heures habituels d'ouverture. Elle comprenait l'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations. Le dossier était également consultable sur le site internet de la Ville et pouvait faire l'objet d'observations à partir d'une adresse mail dédiée.

Le public a été informé de cette mise à disposition par l'insertion d'un avis dans le Midi Libre (édition du 10 avril 2021) et par un affichage en mairie du 02 avril au 19 mai 2021.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification avait été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code le 02 mars 2021.

Il a également été transmis pour examen au cas par cas à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Occitanie. Par décision en date du 23 mars 2021, la MRAE a informé la commune que la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Observations des personnes publiques associées :

L'avis du **Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT)** daté du 13 avril 2021 indique que la modification simplifiée n°3 du PLU de Sète est compatible avec le SCOT du Bassin de Thau et n'appelle aucune observation particulière de la part du SMBT.

Sète Agglopôle Méditerranée en date du 14 avril 2021 émet deux observations techniques au titre du suivi de la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat. La première concerne la rédaction de l'article 9 des dispositions générales du règlement (secteurs de mixité sociale), dans lequel il est proposé de préciser que l'obligation de réalisation des 25% de logements sociaux se fera à l'échelle de la ZAC et non de chaque opération. La seconde concerne la correction d'une erreur dans la référence de l'article du Code de la Construction et de l'Habitation utilisé pour la définition du logement social dans le lexique du règlement. Ces propositions seront intégrées au règlement.

L'avis de la **DRAC Occitanie** daté du 14 avril 2021 rappelle que la zone 2UB concernée par la modification simplifiée n°3 correspond au secteur 2 du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il est

mentionné dans cet avis que le projet prévoit des constructions de 26,5 m de haut correspondant à des hauteurs de bâtiments de 8 ou 9 étages, qui auront un impact décisif sur le panorama d'entrée de ville et l'ambiance du secteur. Cet avis fait également référence à un bâtiment signal de 49,5 m de haut.

Il est précisé que la modification simplifiée n°3 ne concerne pas le bâtiment signal dont la hauteur autorisée a été approuvée dans le cadre d'une précédente modification du PLU en 2018. En outre, il est également précisé que bien que la hauteur maximale autorisée dans l'article 10 du PLU soit portée de 24,5 à 26,5 mètres, « afin de tenir compte des hauteurs sous plafond nécessaires à l'implantation des équipements techniques dans les immeubles tertiaires en R+7 », aucun bâtiment en R+8 ou R+9 n'est prévu sur le secteur. En effet l'épannelage de chaque bâtiment est fixé par un plan annexé au règlement. Celui-ci définit précisément le nombre de niveaux prévus pour chaque bâtiment, avec une majorité de bâtiments dont la hauteur sera comprise entre R+5 et R+7, quelques bâtiments en R+1 à R+4, et des bâtiments en rez-de-chaussée.

Le Conseil départemental de l'Hérault a émis un avis défavorable en date du 21 avril 2021, en lien avec les impacts potentiels du projet de ZAC sur le fonctionnement du réseau viaire.

Ce point ne concerne pas les évolutions réglementaires proposées et objet de la modification simplifiée n°3 du PLU. En effet le nombre de logements produits sur la ZAC n'augmente pas, et donc n'aggrave pas la charge de trafic sur l'avenue Gilbert Martelli. Cette modification n'impacte pas non plus le schéma viaire, puisque les emplacements réservés de la ZAC sont conservés. Par ailleurs, la remontée de file sur le giratoire de la RD600 évoquée par le Conseil départemental est due à un rétrécissement de la voie en amont de la ZAC qui sera réglé en partie par l'aménagement d'un nouveau pont. Cela a par ailleurs été démontré par l'étude de modélisation de trafic de la ZAC, intégrée dans l'étude d'impact du dossier.

La Région Occitanie, au travers de son avis daté du 29 avril 2021, demande que soit intégré dans le règlement la mention de la distance de sécurité de 12 mètres à respecter entre les bâtiments futurs et l'emprise du port.

Les articles 6 et 7 du règlement seront modifiés pour ajouter cette précision.

Observations du public :

A l'issue de la mise à disposition qui s'est achevée le mardi 18 mai 2021, le registre déposé en mairie n'a fait l'objet d'aucune observation et aucun message électronique n'a été reçu sur l'adresse mail dédiée.

Prise en compte des observations :

Pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, le projet de modification simplifiée n°3 a fait l'objet des modifications suivantes :

- Modification de l'article 9 de la zone 2UB : les 25% de logements sociaux imposés seront calculés à l'échelle de la ZAC et non à l'échelle de l'opération.
- Correction d'une erreur de référence réglementaire pour la définition du logement social dans le lexique.
- Ajout d'une phrase dans l'article 6 de la zone 2UB précisant que la promenade le long de la limite du domaine portuaire aura une emprise de 12 mètres de large et ajout d'une phrase dans l'article 7 précisant que pour des raisons de sécurité, une distance minimale de 12 m devra être respectée entre les bâtiments et la limite du domaine portuaire.



CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 13 DÉCEMBRE 2021 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° DC2021_172

Publication le		Présents	23	Pour	43
		Absents	0	Contre	0
Membres en exercice	43	Représentés	20	Abstention	0

Thème : Urbanisme

Objet :	PLAN LOCAL D'URBANISME - REVISION ALLEGEE N°1 - APPROBATION
---------	---

L'an deux mille vingt et un, le treize décembre, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le mardi 07 décembre 2021, s'est réuni SALLE PLANTEVIN - Hôtel de ville - 20Bis rue Paul Valéry 34200 Sète à 17 h 00, sous la présidence de M. François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents :

M. François COMMEINHES, Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Corinne AZAIS, M. Hervé MERZ, M. Francis HERNANDEZ, Mme Colette JAMMA, M. Hervé MARQUES, Mme Marialys CAMEL, Mme Corinne MOSLER, M. Jean-Pierre CONESA, Mme Lydie DI-CRISTO MANCUSO, Mme Laurence MAGNE, M. Cédric DELAPIERRE, Mme Madeleine ESTRYN, Mme Anne LESAGE, Mme Véronique CALUEBA, M. Philippe CARABASSE, M. Laurent HERCE, M. Sébastien ANDRAL, M. Sébastien PACULL

Etaient absents représentés :

Mme Claude MUSLIN donne pouvoir à M. Vincent SABATIER, Mme Joliette COSTE donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Patrick ANDRE donne pouvoir à Mme Jocelyne GIZARDIN, Mme Jeanne CORPORON donne pouvoir à M. François COMMEINHES, M. Alain ARMENIO donne pouvoir à M. Romain FERRARA, M. François ESCARGUEL donne pouvoir à Mme Jocelyne GIZARDIN, Mme Elyane SARDA donne pouvoir à Mme Corinne AZAIS, M. François HERNANDEZ donne pouvoir à M. Hervé MERZ, M. Gérard NAUDIN donne pouvoir à M. Francis HERNANDEZ, Mme Myriam REYNAUD donne pouvoir à Mme Lydie DI-CRISTO MANCUSO, M. Jean-Guy MAJOREL donne pouvoir à Mme Colette JAMMA, Mme Horrida BOURAOUI donne pouvoir à M. Hervé MARQUES, Mme Anais VEYRAT donne pouvoir à Mme Marialys CAMEL, M. Sylvain DOMINGUEZ donne pouvoir à Mme Corinne MOSLER, M. Cédric LICCIARDI donne pouvoir à M. Jean-Pierre CONESA, Mme Manon TISSEUR donne pouvoir à M. François COMMEINHES, Mme Audrey VEDEL donne pouvoir à Mme Anne LESAGE, M. Sébastien DENAJA donne pouvoir à M. Philippe CARABASSE, Mme Laura SEGUIN donne pouvoir à M. Sébastien ANDRAL, M. Aurélien LOPEZ donne pouvoir à M. Sébastien PACULL

Secrétaire de séance :
Mme Colette JAMMA

M. François COMMEINHES s'exprime en ces termes,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-34 et R.153-12,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Sète, approuvé par délibération du Conseil municipal le 14 février 2014, et ses évolutions successives,

Vu la délibération 2020-058 en date du 28 juillet 2020, prescrivant une procédure de révision allégée du PLU de la ville de Sète, dont l'objectif était de mettre en cohérence la classification des plages du lido dans le règlement du PLU avec leur vocation actuelle.

Vu la délibération D2021_21 du 22 mars 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n° 1 du PLU,

Vu l'arrêté AR2021_052 du 16 juin 2021 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLU,

Vu l'examen conjoint des personnes publiques associées réalisé le 18 juin 2021,

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale du 28 juin 2021 dispensant la révision allégée n°1 du PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale,

Vu l'enquête publique effectuée du 5 juillet au 6 août 2021,

Vu le mémoire en réponse de la commune transmis au commissaire enquêteur,

Vu le rapport d'enquête du 13 septembre 2021 concluant à un avis favorable pour la révision allégée n°1 du PLU,

Considérant que la procédure de révision allégée n°1 du PLU avait pour but de clarifier la localisation des secteurs où il sera possible de positionner des concessions de plage (plages urbaines et plages équipées) et les secteurs où les plages resteront naturelles (seuls des aménagements légers peuvent être autorisés), afin de mettre en cohérence le PLU avec le décret 2019-482 du 21 mai 2019.

Considérant que le dossier de révision allégée n°1 arrêté en Conseil municipal du 22 mars 2021 a été complété pour répondre aux remarques formulées par les personnes publiques associées en réunion d'examen conjoint,

Considérant les observations émises dans le cadre de l'enquête publique, et les réponses apportées par la Ville dans son mémoire transmis au Commissaire enquêteur, ayant notamment permis à celui-ci d'émettre un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLU,

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- **D'approuver** : la révision allégée n°1 du PLU de Sète telle qu'elle est annexée à la présente délibération
- **De préciser** : que cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- **De préciser** : que le dossier de révision allégée n°1 du PLU sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie
- **D'autoriser** : Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente délibération à l'unanimité.

*Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,*

Pour le Maire,
Par délégation,
La Directrice des Affaires Générales,
Réglementaires et Juridiques



Sophie GRADELET-REAMOT

Conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- date de transmission au contrôle de légalité de la Préfecture de l'Hérault
- date de publication et/ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes :

- date de notification de la réponse de l'autorité territoriale
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Arrêté N°AR2022_018

OBJET : Arrêté portant mise à jour du Plan local d'urbanisme de Sète

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article R.153-18,

Vu le PLU approuvé le 10 février 2014, et modifié par modification simplifiée n°1, modification n°1, modification n°2, modification simplifiée n°2, modification n°3, modification simplifiée n°3 et révision allégée n°1,

Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2021 portant inscription au titre des monuments historiques du palais consulaire à Sète,

Vu l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2021 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport et de distribution de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour le PLU de Sète afin d'intégrer ces servitudes

ARRETE

Article 1 : Le PLU de Sète est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet les servitudes d'utilité publique résultant des arrêtés préfectoraux susvisés ont été reportés dans la liste et le plan des servitudes annexés au PLU (annexe 6,1)

Article 2 : La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public en mairie de Sète aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois

Article 4 : Le Directeur Général des Services et le responsable du service gestionnaire sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

Fait à Sète, le 7 mars 2022

Le Maire



François COMMEINHES

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.



CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 21 MARS 2022 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° DC2022_021

Publication le		Présents	24	Pour	31
		Absents	0	Contre	0
Membres en exercice	43	Représentés	19	Abstention	12

Thème : Urbanisme

Objet :	Urbanisme - PLU - Approbation de la modification simplifiée n°4
---------	---

L'an deux mille vingt deux, le vingt et un mars, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le mardi 15 mars 2022, s'est réuni SALLE PLANTEVIN - Hôtel de ville - 20Bis rue Paul Valéry 34200 Sète à 17 h 00, sous la présidence de M. François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents :

M. François COMMEINHES, Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Corinne AZAIS, M. Hervé MERZ, Mme Claude MUSLIN, M. Francis HERNANDEZ, M. Patrick ANDRE, Mme Jeanne CORPORON, M. Alain ARMENIO, M. François ESCARGUEL, M. Hervé MARQUES, Mme Corinne MOSLER, M. Cédric DELAPIERRE, M. Sylvain DOMINGUEZ, M. Philippe CARABASSE, M. Laurent HERCE, M. Sébastien ANDRAL, Mme Audrey VEDEL, M. Sébastien DENAJA, Mme Laura SEGUIN, M. Aurélien LOPEZ

Etaient absents représentés :

Mme Joliette COSTE donne pouvoir à M. François COMMEINHES, Mme Colette JAMMA donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, Mme Elyane SARDA donne pouvoir à M. Vincent SABATIER, M. François HERNANDEZ donne pouvoir à Mme Jocelyne GIZARDIN, Mme Marialys CAMEL donne pouvoir à M. Romain FERRARA, M. Gérard NAUDIN donne pouvoir à Mme Corinne AZAIS, M. Jean-Pierre CONESA donne pouvoir à M. Hervé MERZ, Mme Myriam REYNAUD donne pouvoir à Mme Claude MUSLIN, M. Jean-Guy MAJOREL donne pouvoir à M. Francis HERNANDEZ, Mme Lydie DI-CRISTO MANCUSO donne pouvoir à M. Patrick ANDRE, Mme Laurence MAGNE donne pouvoir à Mme Jeanne CORPORON, Mme Horrida BOURAOUI donne pouvoir à M. Alain ARMENIO, Mme Anais VEYRAT donne pouvoir à M. François ESCARGUEL, M. Cédric LICCIARDI donne pouvoir à M. Hervé MARQUES, Mme Manon TISSEUR donne pouvoir à Mme Corinne MOSLER, Mme Madeleine ESTRYN donne pouvoir à M. Sébastien ANDRAL, Mme Anne LESAGE donne pouvoir à M. Philippe CARABASSE, Mme Véronique CALUEBA donne pouvoir à M. Philippe CARABASSE, M. Sébastien PACULL donne pouvoir à M. Cédric DELAPIERRE

Secrétaire de séance :

M. Alain ARMENIO

M. François COMMEINHES s'exprime en ces termes,

Vu la délibération du 10 février 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la ville de Sète, ayant fait l'objet d'une révision allégée, de 3 modifications et 3 modifications simplifiées,

Vu l'arrêté A2021-091 du 5 février 2021 du 27 septembre 2021 prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU,

Vu la délibération DC2021_138 du 22 novembre 2021 fixant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public,

Considérant qu'il était nécessaire :

- d'apporter une précision concernant la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics dans la zone UE. Cette évolution permettra notamment de réaliser des travaux sur l'usine d'incinération dont la hauteur actuelle est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone,

- de revoir des règles d'emprise constructible dans les zones pavillonnaires (zones UD) : dans ces zones, afin de préserver les espaces de pleine terre, ces emprises sont aujourd'hui très réduites et comprennent piscines et annexes. Cette évolution va permettre d'autoriser une emprise supplémentaire uniquement dédiée à la réalisation de piscines tout en conservant la maîtrise de la surface occupée par celles-ci. Il est à noter que les habitations dépassant cette emprise car autorisées par la réglementation antérieure au PLU de 2014, ne pourront pas bénéficier de cette modification.

- de corriger une erreur rédactionnelle dans le lexique du règlement,

- de procéder à une mise à jour de certaines servitudes et annexes du PLU : intégration de 2 monuments inscrits au titre des monuments historiques (villa Pierre Soulages et monuments aux morts), ajout d'une servitude concernant des restrictions d'usage sur l'ancien site Spinelli, et mise à jour de l'annexe 6.12 relative à la ZAD Est (suite à la publication de 2 arrêtés préfectoraux concernant son périmètre et ses bénéficiaires),

Une procédure de modification simplifiée du PLU a été mise en œuvre.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et les avis émis par les personnes publiques associées et mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, doivent être mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Cette mise à disposition s'est déroulée du 9 décembre 2021 au 7 janvier 2022 inclus, en mairie de Sète, aux jours et heures habituels d'ouverture. Elle comprenait l'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations. Le dossier était également consultable sur le site internet de la ville et pouvait faire l'objet d'observations à partir d'une adresse mail dédiée.

Le public a été informé de cette mise à disposition par l'insertion d'un avis dans le Midi Libre (édition du 29 novembre 2021) et par un affichage en mairie du 26 novembre 2021 au 7 janvier 2022.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification avait été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code le 15 octobre 2021.

Il a également été transmis pour examen au cas par cas à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Occitanie. Par décision en date du 22 novembre 2021, la MRAE

a informé la commune que la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Observation des personnes publiques associées :

Le **Conseil Départemental de l'Hérault** a émis un avis favorable en date du 26 novembre 2021.

L'avis de la **DDTM 34** daté du 29 novembre 2021 fait part de plusieurs observations :

- concernant la modification du coefficient d'emprise au sol pour les piscines dans la zone UD, la DDTM préconise de revoir plus globalement les coefficients d'emprise de chaque zone du PLU. Mais consciente que cette évolution pourrait être trop complexe à mettre en œuvre dans le cadre de la présente procédure, elle propose à minima d'accorder la majoration prévue pour les piscines (8 % de l'emprise) à l'ensemble des annexes. Il est par ailleurs signalé une incohérence dans la zone UD1a, pour laquelle le cumul des emprises autorisées (25%) et des espaces de pleine terre imposés (80%) représente un total de plus de 100 %.

Suite à des échanges avec la DDTM 34, il a finalement été décidé de maintenir la solution initialement proposée, en apportant une adaptation mineure au texte dans le but de faciliter son instruction. La proposition de la DDTM d'accorder cette majoration à l'ensemble des annexes n'a pas été retenue, la commune ne souhaitant pas favoriser la démultiplication de constructions susceptibles d'impacter la qualité paysagère du Mont Saint-Clair. Pour ce qui concerne la zone UD1a, l'emprise maximale constructible a été ramenée à 20 % et le taux d'espaces de pleine terre maintenu à 80 %.

- concernant la modification de la hauteur des bâtiments dans la zone UE, la DDTM rappelle qu'une partie de la zone concernée est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et qu'il conviendra d'y apporter une attention particulière, notamment en associant l'ABF aux réflexions menées. La DDTM propose de reporter sur le plan graphique les hauteurs autorisées lorsqu'elles sont supérieures à la règle de la zone.

La modification proposée correspond à une rédaction courante dans les PLU qui consiste à ne pas fixer de règles pour les constructions publiques, de ce fait le report de hauteurs sur les plans graphiques est inutile. En ce qui concerne d'éventuels projets publics futurs dans le périmètre du SPR, l'ABF serait associé en amont du projet, et son avis conforme serait nécessaire pour l'obtention de toute autorisation d'urbanisme.

- concernant les annexes, la DDTM signale plusieurs erreurs de report sur les plans graphiques. *Les erreurs graphiques listées par la DDTM ont été corrigées.*

Par mail en date du 20 décembre 2021, les services de **Sète Agglopôle Méditerranée** indiquent que cette modification n'appelle pas de remarques particulière, mais signalent que l'annexe 6.6 du PLU concernant les ZAC doit être mise à jour (ajout de périmètres).

L'annexe 6.6 sur les ZAC a été mise à jour conformément à la demande de SAM.

Observations du public :

Le registre déposé en mairie n'a fait l'objet d'aucune observation.

Une observation a été reçue par mail en date du 7 janvier 2022. Elle reprend les termes de l'avis de la DDTM 34 mentionné ci-avant.

Prise en compte des observations :

Pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, le projet de modification simplifié n°4 du PLU a fait l'objet des modifications suivantes :

- modification de l'article 9 de la zone UD : clarification de la rédaction pour limiter l'emprise des piscines à 40 m² dans le cadre de l'application de la majoration d'emprise de 8 %, et modification de l'emprise constructible autorisée pour la zone UD1a (20 % au lieu de 25%)
- correction d'erreurs de report sur les documents graphiques
- mise à jour de l'annexe 6.6 sur les ZAC

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- **De décider** : d'approuver les modifications apportées au dossier telles que précisées dans la présente délibération,
- **D'approuver** : la modification simplifiée n°4 du PLU telle qu'elle a été annexée à la présente délibération,
- **D'autoriser** : Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération,
- **De dire** : que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,
- **De dire** : que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Sète,
- **De préciser** : que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information,
- **De préciser** : que le dossier de PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente délibération à la majorité.

*Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,*

Pour le Maire,
Par délégation,
La Directrice des Affaires Générales,
Réglementaires et Juridiques

Sophie GRADELET-REAMOT

Envoyé en préfecture le 25/03/2022

Reçu en préfecture le 25/03/2022

Affiché le



ID : 034-213403017-20220321-DC2022_021-DE

Conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le présent document peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- date de transmission au contrôle de légalité de la Préfecture de l'Hérault
- date de publication et/ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes :

- date de notification de la réponse de l'autorité territoriale
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Arrêté N°AR2022_050

OBJET : Urbanisme - Arrêté portant mise à jour du PLU de Sète

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article R.153-18,

Vu le PLU approuvé le 10 février 2014, et modifié par modification simplifiée n°1, modification n°1, modification n°2, modification simplifiée n°2, modification n°3, modification simplifiée n°3, révision allégée n°1 et modification simplifiée n°4,

Vu la délibération D2022_015 du 21 mars 2022 portant sur l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce en centre-ville,

Vu la délibération D2022_020 du 21 mars 2022 portant sur le périmètre de préemption au titre des espaces naturels et sensibles (DPENS),

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour le PLU de Sète afin d'intégrer ces périmètres dans les annexes.

ARRETE

Article 1 : Le PLU de Sète est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet le nouveau périmètre de sauvegarde du commerce ainsi que le nouveau périmètre de préemption pour les espaces naturels sont reportés dans l'annexe 6.5 « Droit de préemption ».

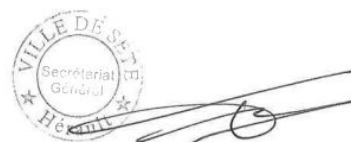
Article 2 : La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public en mairie de Sète aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois.

Article 4 : Le Directeur Général des Services et le responsable du service gestionnaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Fait à Sète, le 13 avril 2022

Le Maire



François COMMEINHES

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.



Arrêté N°AR2023_015

Date de publication le

Transmis en préfecture le

OBJET : Arrêté portant mise à jour du Plan local d'urbanisme de Sète

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article R.153-18,

Vu le PLU approuvé le 10 février 2014, et modifié par modification simplifiée n°1, modification n°1, modification n°2, modification simplifiée n°2, modification n°3, modification simplifiée n°3, révision allégée n°1 et modification simplifiée n°4,

Vu la délibération DC2022_179A ayant pour objet l'instauration d'un périmètre d'études sur le secteur entrée de ville/RD2,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour le PLU de Sète afin d'intégrer cette délibération dans l'annexe 6,17 « périmètre d'études ».

ARRETE

Article 1 : Le PLU de Sète est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet l'annexe 6.17 « périmètre d'études » est complétée.

Article 2 : La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public en mairie de Sète aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois

Article 4 : Le Directeur Général des Services et le responsable du service gestionnaire sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Sète, le 11 janvier 2023

Le Maire



François COMMEINHES

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.



Arrêté N°AR2023_171

Date de publication le

Transmis en préfecture le

OBJET : Arrêté portant mise à jour du Plan local d'urbanisme de Sète

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article R.153-18,

Vu le PLU approuvé le 10 février 2014, et modifié par modification simplifiée n°1, modification n°1, modification n°2, modification simplifiée n°2, modification n°3, modification simplifiée n°3, révision allégée n°1 et modification simplifiée n°4,

Vu le décret n° 2022-794 du 5 mai 2022, mettant fin à l'inscription d'un ensemble formé sur la commune de Sète par une partie des quais bordant le canal de Sète et le vieux bassin, inscrit au titre des monuments historiques le 1^{er} décembre 1976 . Il est mis fin à cette inscription en raison de sa couverture par une autre mesure de protection, à savoir le site patrimonial remarquable de Sète, instauré le 26 juin 2017,

Vu le porté à connaissance du Préfet de l'Hérault en date du 4 juillet 2023 relatif aux aléas technologiques liés à l'activité de la société Sea Invest,

Vu la délibération DC2023_090 du 19 juin 2023 instaurant une taxe d'aménagement majorée sur les abords des boulevards de Verdun et Camille Blanc,

Vu la délibération DC2023_074 du 19 juin 2023 portant approbation du Règlement Local de Publicité,

Vu l'arrêté préfectoral DDTM2023-06-13969 du 19 juin 2023 portant sur la création de la Zone d'Aménagement Différé « Entrée nord RD2 »,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour le PLU de Sète afin d'intégrer ces évolutions,

ARRETE

Article1 :

Le PLU de Sète est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet :

- l'annexe 6.1 Servitudes d'utilité publique est mise à jour et le périmètre du site AC2 « quais bordant le canal de Sète et le vieux bassin » est supprimé du plan des servitudes,
- l'annexe 6.4b « risques technologiques est mise à jour » et les périmètres de risques sont mis à jour sur le plan des servitudes,
- l'annexe 6.12 « Zones d'aménagement différé » est complétée, et le plan relatif au droit de préemption urbain figurant en annexe 6,5 est également mis à jour,
- l'annexe 6.18 « Taxe d'aménagement » est créée,
- l'annexe 6.19 « Règlement local de publicité » est créée,

Article 2 :

La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public en mairie de Sète aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois

Article 4 :

Le Directeur Général des Services et le responsable du service gestionnaire sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Sète, le 19 septembre 2023

Le Maire

A circular official stamp of the 'VILLE DE SÈTE' is positioned to the left of a handwritten signature. The stamp contains the text 'Secrétariat Général' and 'Hérouville'. The signature is written in dark ink over the stamp.

François COMMEINHES

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 25 SEPTEMBRE 2023 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° DC2023_139

Publication le		Présents	32	Pour	30
		Absents	5	Contre	5
Membres en exercice	43	Représentés	6	Abstention	3

Thème : Urbanisme

Objet :	Urbanisme - PLU - Approbation de la modification simplifiée n°5
---------	---

L'an deux mille vingt trois, le vingt cinq septembre, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le mardi 19 septembre 2023, s'est réuni SALLE PLANTEVIN - Hôtel de ville - 20Bis rue Paul Valéry 34200 Sète à 17 h 30, sous la présidence de M. François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents :

M. François COMMEINHES, Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Corinne AZAIS, M. Hervé MERZ, Mme Claude MUSLIN, Mme Joliette COSTE, M. Francis HERNANDEZ, M. Patrick ANDRE, Mme Jeanne CORPORON, M. Alain ARMENIO, Mme Colette JAMMA, M. François ESCARGUEL, Mme Elyane SARDA, M. Hervé MARQUES, M. François HERNANDEZ, Mme Marialys CAMEL, Mme Corinne MOSLER, M. Jean-Pierre CONESA, Mme Myriam REYNAUD, Mme Laurence MAGNE, Mme Horrida BOURAOUI, M. Cédric DELAPIERRE, Mme Anais VEYRAT, M. Sylvain DOMINGUEZ, M. Cédric LICCIARDI, Mme Anne LESAGE, Mme Véronique CALUEBA, Mme Audrey VEDEL, M. Sébastien PACULL

Etaient absents représentés :

M. Jean-Guy MAJOUREL donne pouvoir à M. François COMMEINHES, Mme Lydie DI-CRISTO MANCUSO donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, Mme Manon TISSEUR donne pouvoir à M. Cédric LICCIARDI, M. Sébastien DENAJA donne pouvoir à Mme Audrey VEDEL, Mme Laura SEGUIN donne pouvoir à Mme Véronique CALUEBA, M. Aurélien LOPEZ donne pouvoir à M. Sébastien PACULL

Etaient absents :

M. Gérard NAUDIN, M. Philippe CARABASSE, M. Laurent HERCE, M. Sébastien ANDRAL, M. Arnaud JEAN

Secrétaire de séance :

Mme Claude MUSLIN

M. François COMMEINHES s'exprime en ces termes,

Vu la délibération du 10 février 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la ville de Sète, ayant fait l'objet d'une révision allégée, de 3 modifications et 4 modifications simplifiées,

Vu l'arrêté A2022-183 du 21 novembre 2022 prescrivant la modification simplifiée n°5 du PLU,

Vu la délibération DC2023_027 du 13 mars 2023 fixant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public,

Vu la délibération DC2023_092 portant sur la décision relative à la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification simplifiée n°5 du PLU, en confirmation de l'avis de la MRAE,

Considérant que le Projet d'aménagement de développement Durable (PADD) du PLU de la Ville vise la nécessité d'un enrichissement de l'offre d'hébergement touristique sur son territoire,

Considérant que le règlement du PLU, interdit une typologie de résidence touristique, à savoir les villages vacances, de manière générale et absolue sur son territoire et ce en contradiction avec l'orientation du PADD,

Considérant que la Zone UC du PLU comporte des secteurs identifiés à vocation de résidence touristique,

Il était nécessaire de modifier l'article 1 de la zone UC en supprimant l'interdiction des villages de vacances, au moyen d'une procédure de modification simplifiée n°5 du PLU, prescrite par arrêté en date du 21 novembre 2022.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et les avis émis par les personnes publiques associées et mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, doivent être mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Cette mise à disposition s'est déroulée du 2 mai 2023 au 2 juin 2023 inclus, en mairie de Sète, aux jours et heures habituels d'ouverture. Elle comprenait l'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations. Le dossier était également consultable sur le site internet de la ville et pouvait faire l'objet d'observations à partir d'une adresse mail dédiée.

Le public a été informé de cette mise à disposition par l'insertion d'un avis dans le Midi Libre (édition du 21 avril 2023) et par un affichage en mairie du 20 avril 2023 au 2 juin 2023.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification avait été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code le 06 mars 2023.

Il a également été transmis pour examen au cas par cas à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Occitanie. La MRAE a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale pour cette procédure de modification simplifiée n°5 en date du 06 janvier 2023.

Observation des personnes publiques associées :

Le **Conseil Départemental de l'Hérault** a émis un avis favorable en date du 28 mars 2023.

L'avis favorable de **Sète Agglopôle Méditerranée** daté du 11 mai 2023 précise que la suppression de l'interdiction des villages de vacances en zone UC permet de redonner à ce secteur sa vocation touristique initiale, et qu'elle est justifiée au regard de la volonté de diversifier et développer l'offre d'hébergement touristique.

Observations du public :

Le registre déposé en mairie a fait l'objet de deux observations, dont l'une a été doublée par envoi sur l'adresse mail dédiée.

La **première observation** concerne la possibilité donnée au centre du Lazaret de développer son domaine bâti, possibilité qui d'après l'auteur remettrait en cause l'existence de la pinède présente sur le site, en lien avec la nécessité de créer un bassin de rétention en contrebas du site. Le terrain du centre du Lazaret est un terrain constructible situé en zone urbaine, de manière générale il est donc possible d'y construire dans le respect des dispositions du PLU.

La modification simplifiée n°5 du PLU n'induit pas davantage de droits à bâtir, et l'ensemble des protections existantes, notamment le classement de la pinède en espace vert protégé (EVP) est maintenu.

La **seconde observation** est émise par un couple de riverains du Centre du Lazaret. Ces derniers doivent être regardés comme s'opposant au projet de modification. Précisément, ils estiment que la modification a pour objet de faire échec aux décisions des juridictions administratives ayant annulé deux permis de construire délivrés par la commune au Centre Familial du Lazaret (TA, Montpellier, 22 juillet 2021, req. n°1904921, appel en cours sous CAA, Toulouse, req. n°21TL03889 – extension de la salle polyvalente « Méditerranée » et TA, Montpellier, 18 mars 2021, req. n°1904337 confirmé par CAA, Toulouse, 9 juin 2022, req. n°21TL01865 et 21TL01904, arrêt définitif suite à la non-admission du pourvoi du Centre Familial du Lazaret : CE, 20 juin 2023, req. n°466759 – permis de construire un bâtiment hôtelier). Ils s'en remettent donc à la sagesse du conseil municipal.

Les décisions de justice considérées ont été une surprise pour la commune et ont révélé l'inadaptation de la règle d'urbanisme sur le territoire communal quant aux occupations et utilisations du sol interdites, lesquelles prohibaient, sur l'intégralité des zones du PLU, les « villages de vacances » privant de fait, de manière générale et absolue, la commune d'une offre d'hébergement touristique régie par les dispositions de l'article L.325-1 et suivants du code du tourisme.

Suivant les juridictions administratives, la rédaction du PLU aboutissait tant à interdire sur son territoire les « villages de vacances » que toutes les nouvelles constructions au sein des villages de vacances, quelles que soient leurs destinations urbanistiques intrinsèques, lesquelles devaient être regardées, suivant les juridictions administratives, comme des extensions prohibées des villages de vacances.

Une telle lecture, qui a certes été contestée par la commune en cours de procédures contentieuses, a mis la lumière sur la contradiction entre la rédaction des règlements de zone et le projet d'aménagement et de développement durable et il est apparu plus que pertinent de corriger pour sécuriser, pour l'avenir, le règlement du PLU d'une part et les projets d'urbanisme, d'autre part, susceptibles d'être développés. Cette interdiction était d'autant plus critiquable qu'elle ne se justifiait par aucune considération de droit ou de fait ni par un quelconque parti d'urbanisme.

Effectivement, l'interdiction générale et absolue des villages de vacances sur la commune telle que réglementée actuellement par le plan local d'urbanisme est source d'insécurité car elle révèle une contradiction avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Elle prive, par ailleurs, le territoire d'une offre d'hébergement touristique réglementée par le législateur. Le PLU en vigueur pourrait donc être censuré sur ce point.

En outre et contrairement à ce que notent les auteurs de l'observation considérée, cette modification n'aboutit en rien, de manière automatique, à valider les permis de construire considérés pas plus qu'à ignorer les décisions de justice les ayant annulés. Elle n'aboutit pas non plus à régulariser de fait et administrativement les constructions d'ores et déjà réalisées, qui devront faire l'objet de nouveaux permis de construire ; lesquels ne pourront être délivrés que s'ils respectent les dispositions d'urbanisme opposables.

Dans ces conditions, la modification envisagée par la commune de son plan local d'urbanisme ne peut être regardée comme une volonté de faire échec aux décisions de justice considérées.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- **D'approuver** : la modification simplifiée n°5 du PLU telle qu'elle a été annexée à la présente délibération,
- **D'autoriser** : Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération,
- **De dire** : que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,
- **De dire** : que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Sète,
- **De préciser** : que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité
- **De préciser** : que le dossier de PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente délibération à la majorité.

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

La Secrétaire de séance



Claude MUSLIN

Pour le Maire,
Par délégation,
La Directrice des Affaires Générales,
Réglementaires et Juridiques



Sophie GRADELET-REAMOT

Le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux formalités suivantes : transmission au contrôle de légalité / publication et/ ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes : date de notification de la réponse de l'autorité territoriale / deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale



CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° DC2023_158

Publication le		Présents	30	Pour	35
		Absents	5	Contre	0
Membres en exercice	43	Représentés	8	Abstention	3

Thème : Urbanisme

Objet :	Plan local d'urbanisme - Modification N°4 - Approbation
---------	---

L'an deux mille vingt trois, le vingt novembre, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le mardi 14 novembre 2023, s'est réuni SALLE PLANTEVIN - Hôtel de ville - 20Bis rue Paul Valéry 34200 Sète à 17 h 00, sous la présidence de M. François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents :
M. François COMMEINHES, Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Corinne AZAIS, M. Hervé MERZ, Mme Claude MUSLIN, M. Francis HERNANDEZ, M. Patrick ANDRE, Mme Jeanne CORPORON, Mme Colette JAMMA, M. François ESCARGUEL, M. Hervé MARQUES, M. François HERNANDEZ, Mme Marialys CAMEL, Mme Corinne MOSLER, M. Jean-Pierre CONESA, Mme Myriam REYNAUD, M. Jean-Guy MAJOREL, Mme Laurence MAGNE, Mme Horrida BOURAOUI, Mme Anais VEYRAT, M. Sylvain DOMINGUEZ, M. Cédric LICCIARDI, Mme Manon TISSEUR, Mme Anne LESAGE, M. Laurent HERCE, M. Sébastien PACULL, M. Aurélien LOPEZ

Etaient absents représentés :
Mme Joliette COSTE donne pouvoir à Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Alain ARMENIO donne pouvoir à M. Romain FERRARA, Mme Elyane SARDA donne pouvoir à Mme Jeanne CORPORON, M. Gérard NAUDIN donne pouvoir à M. François COMMEINHES, Mme Lydie DI-CRATO MANCUSO donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Cédric DELAPIERRE donne pouvoir à M. Sébastien PACULL, M. Philippe CARABASSE donne pouvoir à M. Laurent HERCE, M. Sébastien DENAJA donne pouvoir à Mme Anne LESAGE

Etaient absents :
Mme Véronique CALUEBA, M. Sébastien ANDRAL, Mme Audrey VEDEL, Mme Laura SEGUIN, M. Arnaud JEAN

Secrétaire de séance :
Mme Myriam REYNAUD

M. François COMMEINHES s'exprime en ces termes,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Sète, approuvé par délibération du Conseil municipal le 14 février 2014, et ses évolutions successives,

Vu l'arrêté AR2023_064 du 27 mars 2023 prescrivant la modification n°4 du PLU,

Vu l'arrêté AR2023_104 du 26 mai 2023 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n°4 du PLU,

Vu l'enquête publique effectuée du 19 juin au 21 juillet 2023,

Vu le rapport d'enquête du 19 août 2023 concluant à un avis favorable pour la modification n°4 du PLU,

Vu la délibération DC2023_091 du 19 juin 2023 portant sur la décision relative à la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°4 du PLU, en confirmation de l'avis de la MRAE,

Considérant que la procédure de modification n°4 du PLU fait suite à la réalisation d'une étude urbaine et paysagère aux abords des boulevards de Verdun et Camille Blanc, réalisée par les cabinets d'urbanistes et d'architectes La Strada et EXM. Les abords de cet axe majeur traversant la ville d'est en ouest avaient été identifiés dans le PLU de 2014 comme des secteurs à fort potentiel de mutation, dans lesquels les règles permettaient la réalisation de formes urbaines denses. Bien que le principe de densification et de mutation de ce secteur ne soit pas remis en cause, les règles établies en 2014 se sont avérées inadaptées. En effet elles s'inscrivaient dans les objectifs de densité forte affichés par le SCOT autour des axes de transport en commun, or le transport en commun en site propre envisagé à l'époque sur les boulevards n'a pas été réalisé. Par conséquent, certaines mutations intervenues se sont avérées inadaptées au tissu et au fonctionnement urbain du secteur.

Considérant que cette modification a ainsi pour objectif de traduire sur le plan réglementaire les résultats de l'étude urbaine et paysagère, afin de mieux adapter les règles des zones 3UB2 et 3UB3 du PLU correspondant au corridor des boulevards de Verdun et Camille Blanc au tissu urbain existant et à ses capacités d'évolution. Ainsi, le potentiel de construction sur le secteur est globalement diminué, afin d'assurer une meilleure préservation du cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Le projet initial de modification n°4 du PLU (tel que mis à l'enquête et soumis à l'avis des personnes publiques associées) portait ainsi sur les points suivants :

1) L'évolution du zonage avec la création de 3 nouveaux secteurs au sein des zones 3UB, et le rattachement de certains terrains aux zones avoisinantes UD.

L'objectif est de tenir compte des caractéristiques et enjeux spécifiques des différentes séquences identifiées le long des boulevards, avec des règles différenciées :

- apaisement de l'urbanisation à l'entrée est du quartier, avec la limitation des hauteurs, l'obligation de maintenir des vues sur l'étang, la protection de certains bâtiments et espaces verts caractéristiques, etc.
- affirmation d'une centralité et conservation de l'esprit faubourg dans la séquence suivante, au travers de règles imposant une implantation des bâtiments en front bâti et des hauteurs limitées, la création de nouveaux espaces publics, etc.
- au début du boulevard Camille Blanc, maintien d'une possibilité de mutation du bâti individuel encore dominant sur ce secteur vers du collectif, en assurant un recul des bâtiments accompagnés d'une présence végétale importante, ainsi que des vues sur l'étang
- sur la dernière séquence face au cimetière, le caractère végétal du secteur est également renforcé et la création de cheminements doux est prévue afin de mieux accompagner ce secteur à fort potentiel d'évolution.

Sur l'ensemble du linéaire, les terrains situés en 2° ligne du boulevard et non propices à la mutation (secteurs pavillonnaires notamment) sont rattachés à des zonages plus adaptés (UD).

2) la modification de l'article 2 pour l'instauration d'une servitude de minimum de logement.
Pour répondre aux besoins de grands logements sur la commune, il sera demandé un minimum de 30 % de logements comportant 4 pièces et plus dans les programmes comportant plus de 7 logements.

3) une reformulation de la définition des espaces de pleine terre avec une modification des dispositions applicables à toutes les zones et du lexique

Le PLU autorisait de comptabiliser dans les espaces de pleine terre les toitures des parkings végétalisés ainsi que les jardinières, ce qui a pu avoir pour conséquence de renforcer l'imperméabilisation de certains terrains. La définition de la pleine terre est ainsi reprise avec une formulation en faveur de la qualité des sols (espaces de pleine terre au sol) et le taux minimum imposé de pleine terre est porté à 40 % de l'emprise des terrains (modification des articles 13).

4) l'intégration de règles spécifiques aux 3 secteurs créés en ce qui concerne : les dispositions relatives aux logements en rez-de-chaussée, qui seront interdits dans le secteur de faubourg (article 2) ; les dispositions des articles 6, 7 et 8 afin d'intégrer des règles spécifiques par rapport à l'implantation et l'ordonnancement des bâtiments ; la hauteur des bâtiments, qui est limitée au R+3 dans certaines séquences (article 10) ; l'aspect des clôtures et des éléments divers liés à l'aspect extérieur des bâtiments (article 11) ; les places de stationnement visiteurs (article 12) ; les obligations en matière d'espaces de pleine terre (article 13) ;

5) la création d'emplacements réservés pour des projets liés aux espaces publics, et la modification de l'emplacement réservé n°19 ;

6) le renforcement des protections paysagères et patrimoniales avec la création de deux espaces boisés classés (EBC), la création d'espaces verts protégés (EVP) ainsi que l'identification de 3 nouveaux bâtis patrimoniaux.

Considérant que des observations ont été formulées par les personnes publiques associées ou par le public dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 juin au 21 juillet 2023. Ces observations ont fait l'objet d'échanges entre la ville et Mme la commissaire enquêtrice, et sont retranscrits dans le rapport d'enquête ci-annexé, faisant l'objet d'un avis favorable.

Considérant que certaines remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient plusieurs des adaptations mineures, n'étant pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de modification n°4 du PLU, à savoir :

Modifications apportées au règlement :

- ajout d'une précision dans l'article 3UB6 : les derniers niveaux (attiques) des secteurs 3UB6 et 3UB7 ne sont pas concernés par l'obligation d'alignement. Il s'agit de répondre à l'objectif de diversification du traitement architectural des derniers niveaux dans ces secteurs.

- ajout d'une précision dans l'article 3UB13, pour imposer l'aménagement des espaces de retrait par rapport aux voies, en espaces verts plantés d'arbres (secteur 3UB8). Il s'agit de répondre à l'objectif de création d'une strate arbustive entre le boulevard et le bâti, afin de maintenir et renforcer le caractère végétal de ce secteur.

Modifications apportées au zonage

- évolution du zonage afin de prendre en compte des unités foncières : les parcelles BD 633 et BD 31 (pour partie), initialement classées en zone 3UB3 sont reclassées en zone UD2, et la parcelle BD 643 initialement classée en UD2v est reclassée en 3B3,

- évolution du zonage des parcelles les plus éloignées du boulevard dans la zone UB7, à savoir les parcelles AY 71, 72, 83 et 84, qui sont reclassées dans un zonage plus adapté (UD3).

Modifications apportées aux annexes :

- modification de la superficie indiquée pour l'emplacement réservé n°37 (736 m² au lieu de 730 m²) dans la liste des servitudes particulières.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- **D'approuver** : les adaptations mineures à apporter au projet de modification n°4 du PLU, et ainsi approuver la modification n°4 du PLU telle qu'annexée à la présente délibération,
- **De dire** : que cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- **De dire** : que le dossier de PLU fera l'objet d'une publication au géoportail national de l'urbanisme
- **De préciser** que la modification n°4 du PLU sera rendue exécutoire après sa transmission au Préfet et sa publication au géoportail de l'urbanisme
- **De préciser** : que le dossier de modification du PLU sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie
- **D'autoriser** : Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente délibération à la majorité.

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,


La Secrétaire de séance
Myriam REYNAUD

Pour le Maire,
Par délégation,
La Directrice des Affaires Générales,
Réglementaires et Juridiques

Sophie GRADELET-REAMOT

Le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux formalités suivantes : transmission au contrôle de légalité / publication et/ ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes : date de notification de la réponse de l'autorité territoriale / deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale



ville de sète

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 18 DÉCEMBRE 2023 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° DC2023_213

Publication le		Présents	33	Pour	31
		Absents	3	Contre	9
Membres en exercice	43	Représentés	7	Abstention	0

Thème : Urbanisme

Objet :	Urbanisme - PLU - Approbation de la modification simplifiée n°6
---------	---

L'an deux mille vingt trois, le dix huit décembre, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le mardi 12 décembre 2023, s'est réuni SALLE PLANTEVIN - Hôtel de ville - 20Bis rue Paul Valéry 34200 Sète à 17 h 30, sous la présidence de M. François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents :

M. François COMMEINHES, Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Corinne AZAIS, M. Hervé MERZ, Mme Claude MUSLIN, Mme Joliette COSTE, M. Francis HERNANDEZ, M. Patrick ANDRE, Mme Jeanne CORPORON, Mme Colette JAMMA, Mme Elyane SARDA, M. Hervé MARQUES, M. François HERNANDEZ, M. Gérard NAUDIN, Mme Corinne MOSLER, M. Jean-Pierre CONESA, Mme Myriam REYNAUD, M. Jean-Guy MAJOUREL, Mme Lydie DI-CRISTO MANCUSO, Mme Laurence MAGNE, Mme Anais VEYRAT, M. Cédric LICCIARDI, Mme Manon TISSEUR, Mme Véronique CALUEBA, M. Philippe CARABASSE, M. Laurent HERCE, M. Sébastien ANDRAL, Mme Audrey VEDEL, M. Sébastien DENAJA, M. Arnaud JEAN

Etaient absents représentés :

M. Alain ARMENIO donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, M. François ESCARGUEL donne pouvoir à M. Hervé MERZ, Mme Marialys CAMEL donne pouvoir à Mme Jocelyne GIZARDIN, Mme Horrida BOURAOUI donne pouvoir à M. François COMMEINHES, M. Sylvain DOMINGUEZ donne pouvoir à M. Hervé MARQUES, Mme Anne LESAGE donne pouvoir à M. Sébastien DENAJA, Mme Laura SEGUIN donne pouvoir à Mme Véronique CALUEBA

Etaient absents :

M. Cédric DELAPIERRE, M. Sébastien PACULL, M. Aurélien LOPEZ

Secrétaire de séance :

M. Hervé MARQUES

M. François COMMEINHES s'exprime en ces termes,

Vu la délibération du 10 février 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la ville de Sète, ayant fait l'objet d'une révision allégée, de 3 modifications et 5 modifications simplifiées,
Vu l'arrêté A2023-155 du 27 juillet 2023 prescrivant la modification simplifiée n°6 du PLU,
Vu la délibération DC2023_140 du 25 septembre 2023 fixant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public,
Vu la délibération DC2023_159 portant sur la décision relative à la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification simplifiée n°6 du PLU, en confirmation de l'avis de la MRAE,

Considérant que la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC entrée est rive-sud nécessitait d'apporter certains ajustements au règlement de la zone 2UB correspondant au secteur de la ZAC, ainsi qu'au document graphique,

Considérant que cette évolution peut se faire au travers d'une procédure de modification simplifiée n°6 du PLU, prescrite par arrêté en date du 17 juillet 2023.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et les avis émis par les personnes publiques associées et mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, doivent être mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Cette mise à disposition s'est déroulée du 9 octobre 2023 au 8 novembre 2023 inclus, en mairie de Sète, aux jours et heures habituels d'ouverture. Elle comprenait l'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations. Le dossier était également consultable sur le site internet de la ville et pouvait faire l'objet d'observations à partir d'une adresse mail dédiée.

Le public a été informé de cette mise à disposition par l'insertion d'un avis dans le Midi Libre (édition du 29 septembre 2023) et par un affichage en mairie du 29 septembre 2023 au 8 novembre 2023.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification avait été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code le 6 septembre 2023.

Il a également été transmis pour examen au cas par cas à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Occitanie. La MRAE a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale pour cette procédure de modification simplifiée n°6 en date du 19 septembre 2023.

Observation des personnes publiques associées :

Le Conseil Départemental de l'Hérault a émis un avis favorable en date du 19 septembre 2023.

Sète Agglopôle Méditerranée a également émis un avis favorable en date du 29 septembre 2023, considérant notamment que cette modification apporte une plus grande liberté architecturale au profit d'une identité plus urbaine et diversifiée, et que les ajustements d'épannelages prévus permettent d'adapter la stratégie de gestion de stationnements en réponse aux contraintes du PPRI.

La DDTM a transmis son avis en date du 12 octobre 2023, soit après le début de la mise à disposition, alors même que les services de l'État étaient informés de la date de commencement de la procédure. Le dossier mis à disposition du public a donc été complété en cours de procédure. Cet avis fait part de la non opposition de la DDTM à cette modification simplifiée et fait mention d'observations. Elles concernent les typologies de façades, les hauteurs et la perception des socles communs dédiés au stationnement. Concernant le premier point, une plus grande liberté architecturale est laissée sur le secteur central et le secteur Est pour conforter la qualité globale du quartier. Concernant les hauteurs, la modification a pour objet principal l'abaissement de la hauteur maximale initialement prévue, de R+16 à R+10 +attique (- 14 m de haut), ce qui diminuera grandement l'impact visuel lointain de ce bâtiment (dont la partie volume R+7 à R+11 se trouve à + de 65 m de l'axe de la voirie entrante Gilbert Martelli, n'impactant pas la vue sur le mont Saint clair) . L'abaissement général des hauteurs sur l'avenue Martelli évoqué dans l'avis remettrait en question la constructibilité et l'équilibre général du projet, les hauteurs sur l'avenue Gilbert Martelli ont été dé-

constructibilité et l'équilibre général du projet, les hauteurs sur l'avenue Gilbert Martelli ont été définies à travers les hauteurs déjà présentes sur l'avenue Maréchal Juin (R+7 sur rez de chaussée haut) Enfin, concernant les socles, la conception du quartier ne s'appuie pas sur des percées visuelles vers le port à rez-de-chaussée.

Effectivement Port Sud de France a clôturé l'espace portuaire par une clôture générale mitoyenne d'une hauteur de 3 m empêchant toute vue directe des espaces publics de la ZAC vers le port.

Observations du public :

A l'issue de la mise à disposition qui s'est achevée le 8 novembre 2023, le registre déposé en mairie n'a fait l'objet d'aucune observation et aucun message électronique n'a été reçu sur l'adresse mail dédiée.

Ainsi, l'absence d'observations du public et les avis émis par les PPA ne justifient pas d'apporter de modification au dossier de modification simplifiée n°6 du PLU.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- **D'approuver** : la modification simplifiée n°6 du PLU telle qu'elle a été annexée à la présente délibération,
- **D'autoriser** : Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération,
- **De dire** : que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département, elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Sète,
- **De dire** que la présente délibération fera l'objet d'une publication au géoportail national de l'urbanisme,
- **De préciser** : que la présente délibération sera exécutoire après sa transmission au Préfet et sa publication au géoportail de l'urbanisme,
- **De préciser** : que le dossier de PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente délibération à la majorité.

*Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,*

Le Secrétaire de séance



Hervé MARQUES

**Pour le Maire,
par délégation,
La Directrice des Affaires Générales,
Réglementaires et Juridiques**



Sophie GRADELET-REAMOT

Le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux formalités suivantes : transmission au contrôle de légalité / publication et/ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes : date de notification de la réponse de l'autorité territoriale / deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale



Arrêté N°AR2024_062

Date de publication le

Transmis en préfecture le

OBJET : Arrêté portant mise à jour du Plan local d'urbanisme de Sète

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article R.153-18,

Vu le PLU approuvé le 10 février 2014, et ses différentes évolutions,

Vu les servitudes T1 relatives au chemin de fer et versées par la SNCF en format numérique au géoportail de l'urbanisme,

Vu les servitudes I4 relatives au transport d'électricité et versées par RTE au géoportail de l'urbanisme en format numérique,

Vu la délibération DC2024_027 du 25 mars 2024 instaurant un périmètre d'études sur certains secteurs à enjeux de la commune,

Vu l'arrêté préfectoral DDTM2024-03-14776 du 26 mars 2024 portant sur le renouvellement de la ZAD entrée est,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour le PLU de Sète afin d'intégrer ces évolutions,

ARRETE

Article 1 :

Le PLU de Sète est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet :

- l'annexe 6.1 Servitudes d'utilité publique est mise à jour en ce qui concerne les servitudes I4 et T1 (listes et plans),
- l'annexe 6.12 « Zones d'aménagement différé » est complétée
- l'annexe 6.17 « Périmètres d'études » est complétée.

Article 2 :

La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public en mairie de Sète aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois

Article 4 :

Le Directeur Général des Services et le responsable du service gestionnaire sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Sète, le 2 avril 2024

Le Maire



François COMMEINHES

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 24 JUIN 2024 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° DC2024_088

Publication le		Présents	29	Pour	30
		Absents	2	Contre	0
Membres en exercice	43	Représentés	12	Abstention	11

Thème : Urbanisme

Objet :	Plan Local d'Urbanisme - Approbation de la modification simplifiée n°7
---------	--

L'an deux mille vingt quatre, le vingt quatre juin, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le mardi 18 juin 2024, s'est réuni SALLE PLANTEVIN - Hôtel de ville - 20Bis rue Paul Valéry 34200 Sète à 17 h 30, sous la présidence de M. François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents :

M. François COMMEINHES, Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Claude MUSLIN, Mme Joliette COSTE, M. Francis HERNANDEZ, M. Alain ARMENIO, Mme Colette JAMMA, Mme Elyane SARDA, M. Hervé MARQUES, M. François HERNANDEZ, M. Gérard NAUDIN, Mme Corinne MOSLER, M. Jean-Pierre CONESA, Mme Laurence MAGNE, Mme Horrida BOURAOUI, Mme Anais VEYRAT, M. Sylvain DOMINGUEZ, M. Cédric LICCIARDI, Mme Manon TISSEUR, Mme Anne LESAGE, Mme Véronique CALUEBA, M. Laurent HERCE, M. Sébastien ANDRAL, Mme Laura SEGUIN, M. Sébastien PACULL, M. Arnaud JEAN

Etaient absents représentés :

Mme Corinne AZAIS donne pouvoir à M. François COMMEINHES, M. Hervé MERZ donne pouvoir à Mme Elyane SARDA, M. Patrick ANDRE donne pouvoir à M. Romain FERRARA, Mme Jeanne CORPORON donne pouvoir à Mme Claude MUSLIN, M. François ESCARGUEL donne pouvoir à M. François HERNANDEZ, Mme Marialys CAMEL donne pouvoir à Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Jean-Guy MAJOUREL donne pouvoir à M. Jean-Pierre CONESA, Mme Lydie DI-CRASTO MANCUSO donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Philippe CARABASSE donne pouvoir à M. Laurent HERCE, Mme Audrey VEDEL donne pouvoir à Mme Anne LESAGE, M. Sébastien DENAJA donne pouvoir à M. Sébastien ANDRAL, M. Aurélien LOPEZ donne pouvoir à M. Sébastien PACULL

Etaient absents :

Mme Myriam REYNAUD, M. Cédric DELAPIERRE

Secrétaire de séance :

M. Romain FERRARA

M. François COMMEINHES s'exprime en ces termes,

Vu la délibération du 10 février 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la Ville de Sète, et ses procédures d'évolution successives,

Vu l'arrêté n°AR2023-196 du 03 novembre 2023 prescrivant la modification simplifiée n°7 du PLU,

Vu la délibération du 18 décembre 2023 visant à définir les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public,

Considérant qu'il était nécessaire de faire évoluer le règlement du PLU, en intégrant des modifications de forme visant notamment à faciliter le travail d'instruction, en clarifiant et en simplifiant la rédaction du document. Ces modifications sont au nombre de 53, et certaines constituent des regroupements de modifications.

Elles concernent par exemple des précisions, actualisations ou améliorations relatives à la qualité des opérations de construction :

- L'augmentation du taux d'espaces de pleine terre imposé dans le quartier de Villeroy (application des règles initiales de la ZAC),
- La suppression de la règle dérogatoire permettant de comptabiliser en espaces de pleine terre les toitures végétalisées des parcs de stationnement en zone UC (dominante habitat collectif),
- L'ajout de règles sur la préservation des arbres existants dans les cours ou les jardins clos de type patios en centre-ville,
- La suppression de la possibilité de créer des logements de fonction dans les zones d'activité
- Des précisions concernant les modalités de calcul des hauteurs (hauteur façade, hauteur totale, hauteur relative),
- L'ajout de définitions dans le lexique pour clarifier l'application des règles (accès, installation, loggia, place commandée, ...).

Elles concernent également des précisions techniques ou des réorganisations de règles pour apporter plus de lisibilité au règlement :

- L'actualisation et la réorganisation des dispositions générales,
- La suppression des dispositions communes à toutes les zones, et leur réintégration dans les différents règlements de zones,
- L'ajout de nombreuses précisions visant à clarifier l'application des règles,
- La réécriture de l'article 11 sur l'aspect extérieur avec la suppression de transpositions erronées ou contradictoires avec les règles du SPR,
- L'apport de précisions concernant les modalités de collecte des déchets (conteneurs enterrés pour plus de 25 logements, espace pour la collecte des biodéchets...),
- La mise à jour de l'annexe sanitaire sur le pluvial, avec intégration du règlement d'intervention de Sète agglomération méditerranéenne,
- L'exemption de l'application de certains articles pour les constructions et installations d'intérêt collectif (distance par rapport aux voies, emprise, aspect extérieur, espaces verts),
- La suppression de l'interdiction générale des toits terrasses sur l'ensemble de la zone UA,
- La suppression de la règle imposant un recul des panneaux solaires à 2 mètres du bord de la toiture,
- L'ajout d'une préconisation sur la perméabilité des voies, chemins et stationnements,
- L'ajout de précisions sur le calcul de la hauteur perçue (SPR) en zone UD1 (Saint-Clair),
- La suppression de la règle imposant une largeur maximale pour les portails.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Cette mise à disposition s'est déroulée du 5 février au 8 mars 2024 inclus, en mairie de Sète, aux jours et heures habituels d'ouverture. Elle comprenait l'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations. Le dossier était également consultable sur le site internet de la Ville et pouvait faire l'objet d'observations à partir d'une adresse mail dédiée.

Le public a été informé de cette mise à disposition par l'insertion d'un avis dans le Midi Libre (édition du 25 janvier 2024) et par un affichage en mairie du 25 janvier au 08 mars 2024.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification avait été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code le 22 décembre 2023.

Il a également été transmis pour examen au cas par cas à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Occitanie. Par décision en date du 30 janvier 2024, la MRAE a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale pour cette procédure de modification simplifiée n°7 du PLU.

Observations des personnes publiques associées :

Le **Conseil départemental de l'Hérault** a émis un avis favorable en date du 23 janvier 2024.

Sète Agglopôle Méditerranée, dans son avis en date du 29 janvier 2024, émet plusieurs observations techniques concernant :

- la formulation d'un article relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments,
- des observations de forme concernant les secteurs de mixité sociale, en lien avec la liste des emplacements réservés annexée au PLU,
- deux observations relatives au lexique (notions de « réhabilitation » et d'« ouvrages techniques »),
- une observation relative à l'intégration dans le règlement des zones naturelles, des prescriptions de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.

SNCF immobilier, dans son avis en date du 2 février 2024, informe la commune de certaines évolutions des règles de protection du domaine public ferroviaire.

RTE, dans son avis du 23 février 2024, demande le report des servitudes liées au transport d'électricité (I4) ainsi que certaines précisions à apporter dans le règlement.

Observations du public :

Une observation a été faite par mail dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public. Cette observation porte sur les règles d'implantation des piscines en zone 1UB.

Prise en compte des observations :

Pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, le projet de modification simplifiée n°7 a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Modification de l'annexe 6.2 du PLU relative aux emplacements réservés avec la suppression des textes devenus obsolètes ou inappropriés dans cette annexe (secteurs de mixité sociale notamment),
- Une précision est faite sur le calcul des logements sociaux à réaliser pour répondre aux objectifs de mixité sociale,
- Remplacement dans le règlement de la notion d'« ouvrages techniques » par celle d'« installations techniques »,
- Intégration des prescriptions de la loi sur l'engrillagement dans le règlement des zones naturelles
- Ajout d'une phrase relative aux règles d'implantation des piscines dans les articles 6 et 7 de la zone 1UB.

Le détail des modifications et des réponses apportées aux observations des PPA et du public est précisé dans le tableau annexé à la présente délibération.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal:

- **D'approuver** : les modifications apportées au dossier telles que précisées dans la présente délibération et son annexe,
- **D'approuver** : le dossier de modification simplifiée n°7 du PLU annexé à la présente délibération,
- **D'autoriser** : Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération.
- **De dire** : que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune.
- **De dire** : que la présente délibération fera l'objet d'une publication au géoportail national de l'urbanisme,
- **De préciser** : que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de sa publication au géoportail national de l'urbanisme,
- **De préciser** : que le dossier de PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente délibération à la majorité.

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance



Romain FERRARA

Pour le Maire,
Par délégation,
La Directrice des Affaires Générales,
Réglementaires et Juridiques

Sophie GRADELET-REAMOT



Le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux formalités suivantes : transmission au contrôle de légalité / publication et/ ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes : date de notification de la réponse de l'autorité territoriale / deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 15 DÉCEMBRE 2025 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° DC2025_234

Publication le		Présents	40	Pour	32
		Absents	0	Contre	0
Membres en exercice	43	Représentés	3	Abstention	11

Thème : Urbanisme

Objet :	Plan Local d'Urbanisme - Bilan de la mise à disposition complémentaire et approbation de la modification simplifiée n°9
---------	---

L'an deux mille vingt cinq, le quinze décembre, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le mardi 09 décembre 2025, s'est réuni Salle Lense - 4 Avenue Jean Mermoz - 34200 SETE à 17 h 30, sous la présidence de M. Hervé MARQUÈS, Maire.

Etaient présents :

M. Hervé MARQUÈS, Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Corinne AZAIS, Mme Joliette COSTE, M. Francis HERNANDEZ, Mme Claude MUSLIN, M. Patrick ANDRE, Mme Jeanne CORPORON, M. Alain ARMENIO, Mme Colette JAMMA, M. François ESCARGUEL, Mme Elyane SARDA, Monsieur Michel BODART, M. Sylvain DOMINGUEZ, M. François HERNANDEZ, M. Gérard NAUDIN, Mme Corinne MOSLER, M. Jean-Pierre CONESA, Mme Lydie DI-CRASTO MANCUSO, Mme Laurence MAGNE, Mme Horrida BOURAOUI, M. Cédric LICCIARDI, Mme Manon TISSEUR, Mme Anne LESAGE, Mme Véronique CALUEBA, M. Philippe CARABASSE, M. Laurent HERCE, M. Sébastien ANDRAL, Mme Audrey VEDEL, M. Sébastien DENAJA, Mme Laura SEGUIN, M. Sébastien PACULL, M. Arnaud JEAN, Madame Tina PELIZZA, Monsieur Gérard CASTAN, Madame Christine TARTIERE, Monsieur Simon CASELLI

Etaient absents représentés :

Mme Marialys CAMEL donne pouvoir à M. Hervé MARQUÈS, Mme Myriam REYNAUD donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Jean-Guy MAJOREL donne pouvoir à Mme Jeanne CORPORON

Secrétaire de séance :

Monsieur Simon CASELLI

M. Hervé MARQUÈS s'exprime en ces termes,

Vu le code de l'urbanisme en ses articles L.101-1, L101-2, L 153-41, et notamment en ses articles L.153-45 et suivants relatifs à la modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme,

Vu la délibération du 10 février 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la ville de Sète, et ses procédures d'évolution successives,
Vu l'arrêté n°AR2025_067 du 15 avril 2025 prescrivant la modification simplifiée n°9 du PLU,
Vu la délibération du 23 juin 2025 visant à définir les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public,
Vu la délibération du 29 septembre 2025 tirant le bilan de la concertation

Considérant qu'une modification simplifiée n°9 du PLU a été prescrite par arrêté du 15 avril 2025 pour faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur sur les aspects suivants :

- Corriger et améliorer plusieurs points techniques du PLU (rédactionnels, graphiques, protections patrimoniales, limites communales)
- Permettre un meilleur accès pour l'ensemble des Sétôis au logement, via une offre plus large et plus équitable, en proposant des logements à prix abordable, et en assurant la production de grands logements pour répondre aux besoins des familles.

Considérant que suite à la mise à disposition de ce projet du 7 juillet au 8 août 2025, il a été décidé par délibération en date du 29 septembre 2025, de tirer le bilan de la concertation, d'approuver les modifications apportées au dossier à la suite de cette première mise à disposition, et de prendre acte de l'intention de modifications supplémentaires à soumettre à une nouvelle mise à disposition du public, Ces modifications consistaient à renforcer et consolider le volet logement de la modification simplifiée n°9 du PLU, pour aller dans le sens des orientations suivantes :

- infléchir la production de logements
- prioriser la réalisation du parcours résidentiel pour les Sétôis,
- maintenir la ville dans sa trajectoire d'application de la loi SRU concernant le parc locatif social qu'elle a largement développé au cours des 20 dernières années et en développant également dorénavant le parc des logements intermédiaires accessibles en propriété,
- donner la priorité aux différentes formes de produit destinés à l'accession sociale afin de permettre au plus grand nombre de réaliser ce parcours résidentiel,

Considérant que dans le cadre de cette mise à disposition complémentaire, le projet modifié, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme a été mis à disposition du public pendant un mois, soit du 3 novembre au 3 décembre 2025 inclus, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, et que l'information de cette mise à disposition a été effectuée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Considérant que ce projet avait été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code le 2 octobre 2025 et qu'il a également été transmis pour examen au cas par cas à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Occitanie laquelle, qui par décision en date du 31 octobre 2025 a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale.

Considérant que des observations ont été émises par des Personnes Publiques Associées :

- **La chambre des métiers et de l'artisanat** a indiqué par courrier en date du 15 octobre 2025, qu'elle n'avait aucune observation particulière à formuler,
- **Le Conseil Départemental de l'Hérault** a émis un **avis favorable** en date du 23 octobre 2025.

Aucune observation n'a été formulée par le public au cours de la mise à disposition, ni dans le registre déposé en mairie, ni à l'adresse mail dédiée à la procédure.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal:

- **De prendre acte** : du bilan de la mise à disposition complémentaire du dossier au public,
- **D'approuver** : le dossier de modification simplifiée n°9, modifié suite au conseil du 29 septembre 2025 et modifié suite aux évolutions apportées dans le cadre de la mise à disposition complémentaire. Le document final est annexé à la présente délibération,
- **D'autoriser** : Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération.
- **De dire** : que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente délibération à la majorité.

*Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,*

Le Secrétaire de séance



Simon CASELLI

Le Maire



Hervé MARQUÈS

Le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux formalités suivantes : transmission au contrôle de légalité / publication et/ ou notification

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 034-213403017-20251219-DC2025_234-DE

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant la prescription à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes : date de notification de la réponse de l'autorité territoriale / deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale



CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 15 DÉCEMBRE 2025
 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° DC2025_233

Publication le		Présents	40	Pour	32
		Absents	0	Contre	5
Membres en exercice	43	Représentés	3	Abstention	6

Thème : Urbanisme

Objet :	Plan local d'urbanisme - Modification N°5 - Approbation
---------	---

L'an deux mille vingt cinq, le quinze décembre, le Conseil Municipal de la ville de Sète, légalement convoqué le mardi 09 décembre 2025, s'est réuni Salle Lense - 4 Avenue Jean Mermoz - 34200 SETE à 17 h 30, sous la présidence de M. Hervé MARQUÈS, Maire.

Etaient présents :
 M. Hervé MARQUÈS, Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Vincent SABATIER, Mme Jocelyne GIZARDIN, M. Romain FERRARA, Mme Corinne AZAIS, Mme Joliette COSTE, M. Francis HERNANDEZ, Mme Claude MUSLIN, M. Patrick ANDRE, Mme Jeanne CORPORON, M. Alain ARMENIO, Mme Colette JAMMA, M. François ESCARGUEL, Mme Elyane SARDA, Monsieur Michel BODART, M. Sylvain DOMINGUEZ, M. François HERNANDEZ, M. Gérard NAUDIN, Mme Corinne MOSLER, M. Jean-Pierre CONESA, Mme Lydie DI-CRASTO MANCUSO, Mme Laurence MAGNE, Mme Horrida BOURAOUI, M. Cédric LICCIARDI, Mme Manon TISSEUR, Mme Anne LESAGE, Mme Véronique CALUEBA, M. Philippe CARABASSE, M. Laurent HERCE, M. Sébastien ANDRAL, Mme Audrey VEDEL, M. Sébastien DENAJA, Mme Laura SEGUIN, M. Sébastien PACULL, M. Arnaud JEAN, Madame Tina PELIZZA, Monsieur Gérard CASTAN, Madame Christine TARTIERE, Monsieur Simon CASELLI

Etaient absents représentés :
 Mme Marialys CAMEL donne pouvoir à M. Hervé MARQUÈS, Mme Myriam REYNAUD donne pouvoir à Mme. Blandine AUTHIÉ, M. Jean-Guy MAJOUREL donne pouvoir à Mme Jeanne CORPORON

Secrétaire de séance :
 Monsieur Simon CASELLI

M. Hervé MARQUÈS s'exprime en ces termes,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Sète, approuvé par délibération du Conseil municipal le 14 février 2014, et ses évolutions successives,

Vu l'arrêté AR2025_125 du 24 juin 2025 prescrivant la modification n°5 du PLU,

Vu l'arrêté AR2025_162 du 26 août 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n°5 du PLU,

Vu l'enquête publique effectuée du 15 septembre au 16 octobre 2025,

Vu le rapport d'enquête du 6 novembre 2025 concluant à un avis favorable pour la modification n°5 du PLU,

Vu la délibération DC2025_141A du 29 septembre 2025 portant sur la décision relative à la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°5 du PLU, en confirmation de l'avis de la MRAE,

Considérant que la Ville a confié la réalisation d'une étude urbaine et paysagère portant sur les boulevards ouest de la commune (boulevard Joliot-Curie, avenue du Tennis et secteur des Pergolines), afin de redéfinir les conditions d'évolution de ces secteurs d'habitat et d'équipements collectifs, situés sur les contreforts du Mont Saint-Clair ;

Considérant que la modification n°5 du PLU vise à tirer les enseignements de cette étude, en traduisant sur le plan réglementaire les préconisations issues du diagnostic urbain et paysager, pour permettre un développement urbain plus maîtrisé, respectueux du relief et du paysage, et favorable à la qualité de vie des habitants ;

Considérant que cette évolution poursuit les objectifs suivants : adapter le zonage et le règlement du PLU aux caractéristiques locales des boulevards ouest, encadrer la mutation des sites à fort potentiel de transformation, renforcer les protections paysagères et la qualité du cadre bâti,

La modification n°5 porte sur plusieurs ajustements du zonage, du règlement écrit et du règlement graphique, ainsi que sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet initial de modification n°5 du PLU (tel que mis à l'enquête et soumis à l'avis des personnes publiques associées) portait ainsi sur les points suivants :

1) Adaptation de certains zonages :

- Dans le secteur de l'hôpital, la suppression de la zone UC5a et le rattachement des terrains aux zones voisines UC et 3UB4 permettent de mieux encadrer la densification, notamment en imposant des reculs accrus, des hauteurs limitées et des proportions équilibrées entre bâti et espaces verts.
- Le secteur Tennis/Aquitaine est reclassé partiellement de UC4b en UC4a, afin de limiter les constructions collectives disproportionnées et préserver les vues sur l'étang et les espaces arborés. Les fonds de parcelles végétalisés sont classés en espaces verts protégés (UC4av).
- Le secteur Tennis/Pyrénées conserve son classement en zone UD2, confirmant la vocation résidentielle du quartier et sanctuarisant les espaces de pleine terre par la création d'espaces verts protégés (EVP).
- Sur le secteur Herriot/Notre-Dame, les parcelles bordant la route de la Corniche sont intégrées en 3UB7, pour imposer un front bâti continu à l'alignement des voies publiques, tout en préservant des respirations végétales à l'arrière des parcelles.
- Le secteur des Pergolines, marqué par le départ programmé de l'EHPAD, fait l'objet de la création d'une nouvelle zone 3UB9, accompagnée d'un sous-secteur protégé 3UB9v et d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un futur parc public. La hauteur est limitée au R+4 et le taux minimal de pleine terre est fixé à 40 %.

Ces ajustements de zonage visent à garantir une cohérence urbaine et paysagère, à préserver les continuités végétales et à accompagner la mutation des secteurs de manière maîtrisée.

2) Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 sur le secteur des Pergolines.

Elle fixe les grands principes d'aménagement avec lesquels devront être compatibles les éventuels projets : maîtrise de la densité, positionnement d'un parc urbain d'environ 7000 m², gestion intégrée des eaux pluviales, maillage d'espaces publics, continuités piétonnes, préservation des vues et insertion paysagère. Elle constitue un outil de cadrage essentiel pour la transformation future de ce site stratégique.

3) L'évolution du règlement écrit

- Les articles 6, 7 et 8 sont modifiés pour introduire des reculs plus importants par rapport aux voies publiques (jusqu'à 8 mètres sur le boulevard Joliot-Curie) et entre bâtiments, afin d'assurer une meilleure respiration urbaine et le maintien de percées visuelles.
- L'article 10 encadre les hauteurs maximales des constructions selon les secteurs, limitant la hauteur des façades à 13,5 m dans les zones sensibles (soit R+3) et 15 m dans le nouveau secteur 3UB9.
- L'article 11 précise les règles applicables aux murs de clôture : préservation des murs anciens en pierre et possibilité de réaliser des murs bahuts doublés de haies vives, pour limiter l'effet de fermeture des linéaires et renforcer la végétalisation des espaces privés.

4) Protections patrimoniales et paysagères

La modification intègre :

- la protection de murs anciens en pierre, notamment autour du secteur de l'hôpital et des Pergolines ;
- la création de zones EVP limitant les droits à construire dans les secteurs arborés ;

Considérant que des observations ont été formulées par les personnes publiques associées ou par le public dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 septembre au 16 octobre 2025. Ces observations ont fait l'objet d'échanges entre la ville et Mme la commissaire enquêtrice, et sont retranscrites dans le rapport d'enquête ci-annexé, faisant l'objet d'un avis favorable.

Considérant que certaines remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient plusieurs adaptations mineures, n'étant pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de modification n°5 du PLU, à savoir :

Modifications apportées au zonage :

Dans le quartier de la Corniche, la commune propose de programmer une étude sur l'ensemble du quartier. En conséquence, la règle graphique limitant les hauteurs à 5 mètres est conservée et la transformation d'une partie du secteur 1UB5 en 3UB7 est abandonnée.

Modifications apportées à l'OAP

- suite à plusieurs observations du public, la partie graphique de l'OAP est modifiée afin de lui donner un caractère moins prescriptif et plus schématique, notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments et de la voie publique,
- suite aux observations des Hopitaux du bassin de Thau, il sera précisé dans le texte de l'OAP que celle-ci ne concerne que les éventuels projets nouveaux qu'ils auraient à présenter.
- A la demande de Sète Agglopolie Méditerranée , pour plus de clarté lors de l'instruction, la mention du seuil de surface de plancher maximale sera ajoutée en légende sous le libellé « Périmètre d'opération d'ensemble ».

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- **D'approuver** : les adaptations mineures à apporter au projet de modification n°5 du PLU, et ainsi approuver la modification n°5 du PLU telle qu'annexée à la présente délibération,
- **De dire** : que cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- **De dire** : que le dossier de PLU fera l'objet d'une publication au géoportail national de l'urbanisme
- **De préciser** que la modification n°5 du PLU sera rendue exécutoire après sa transmission au Préfet et sa publication au géoportail de l'urbanisme
- **De préciser** : que le dossier de modification du PLU sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie
- **D'autoriser** : Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente délibération à la majorité.

*Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,*

Le Secrétaire de séance



Simon CASELLI

Le Maire



Hervé MARQUÈS

Le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des deux formalités suivantes : transmission au contrôle de légalité / publication et/ ou notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de l'une ou l'autre des échéances suivantes : date de notification de la réponse de l'autorité territoriale / deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale