Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180514-A-2018-095-AR
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

Secrétariat Général

Tél. : 04 99 04 70 19
Fax : 04 67 74 98 44
E-mail : secretariatgeneral@ville-sete.fr

ville de sète

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES MUNICIPAUX
N° A-2018-095

ARRETE DU 14 mai 2018

SECRETARIAT GENERAL

Objet : URBANISME
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SETE

Le Maire,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, et son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013,

VU le code de l'urbanisme en ses articles L 101-1 et suivants, L 153-31 et suivants et notamment en ses articles L 153-36 et suivants relatifs à la modification des plans locaux d'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal du 10 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération n° D-2014-297 du conseil municipal du 3 novembre 2014, approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°D-2014-329 du conseil municipal du 15 décembre 2014, approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°D-2016-071 du conseil municipal 23 mai 2016, approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°D-2016-197 du conseil municipal du 28 novembre 2016, approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU les pièces du dossier de PLU approuvé et modifié par modification simplifiée n°1, modification n°1, modification n°2 et modification simplifiée n°2,

Considérant qu'il est nécessaire de corriger des erreurs matérielles, dans le règlement, les annexes et les documents graphiques,

Considérant qu'il est opportun de faire évoluer certaines dispositions du règlement et de procéder à des modifications du zonage,

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180514-A-2018-095-AR
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

Considérant qu'il convient de procéder aux nécessaires mises à jour liées à l'évolution de la règlementation et des outils de planification durant les mois écoulés depuis la précédente modification (servitudes, règlementaires, annexes...),

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la commune de poursuivre le travail de mise en cohérence du zonage avec la réalité du territoire sétois (espaces verts, délimitation des secteurs...) engagé lors des précédentes modifications,

Considérant qu'il est nécessaire d'améliorer la rédaction du règlement afin de faciliter sa mise en œuvre en évitant certaines imprécisions,

Considérant que les modifications envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun prévue à l'article L 153-41 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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

ARRETE

ARTICLE 1 :
Il est prescrit une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 10 février 2014.

ARTICLE 2 :
La modification n°3 concernera :

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 81ème 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

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180514-A-2018-095-AR
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

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 règlementation 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

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180514-A-2018-095-AR
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

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 39
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, règlementant 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

ARTICLE 3 :
Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis au minimum 3 semaines avant le début de l'enquête publique.

ARTICLE 4 :
Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

ARTICLE 5 :
A l'issue de l'enquête publique le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera présenté par Monsieur le Maire au conseil municipal qui en délibèrera en vue de son adoption.

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180514-A-2018-095-AR
Date de télétransmission : 16/05/2018
Date de réception préfecture : 16/05/2018

ARTICLE 6 :
Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

ARTICLE 7 :
M. le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à M. le Préfet de l'HERAULT, Préfet de la Région Languedoc-Roussillon.

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.