Secrétariat Général

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

ville de sète

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:
25 MAI 2016
BUREAU DU COURRIER

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 sétois, 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 règlementaires 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 règlementation 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 règlementation 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 règlementation 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 règlementaires

- 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'Equipement 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* » constituai(en)t 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 le 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 « *UD1et 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 règlementation 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 3ème 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

VILLE DE SETE (34) Secrétariat Général Hérault

Anne GOUDOU

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:
25 MAI 2016
BUREAU DU COURRIER

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.