Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180919-D-2018-131-DE
Date de télétransmission : 19/09/2018
Date de réception préfecture : 19/09/2018

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 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 VILLA-GIZARDIN, 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 Rénové (ALUR) et aux nécessaires adaptations règlementaires qui en découlent, la modification n°1 a été approuvée par délibération du 15 décembre 2014.

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180919-D-2018-131-DE
Date de télétransmission : 19/09/2018
Date de réception préfecture : 19/09/2018

Une modification n°2 a été approuvée le 23 mai 2016, principalement en vue de la simplification et de la rationalisation de la règlementation d'urbanisme sur le Mont Saint Clair, de l'adaptation de la règlementation 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 encourager sa dynamique commerciale, une modification simplifiée n°2 a ensuite été approuvée le 28 novembre 2016 afin d'accroitre 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 règlementaire.

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 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

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

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180919-D-2018-131-DE
Date de télétransmission : 19/09/2018
Date de réception préfecture : 19/09/2018

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, règlementant l'aspect extérieur des constructions en zone UE (Entrée Est)

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180919-D-2018-131-DE
Date de télétransmission : 19/09/2018
Date de réception préfecture : 19/09/2018

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 écrite 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 :

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180919-D-2018-131-DE
Date de télétransmission : 19/09/2018
Date de réception préfecture : 19/09/2018

- 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 a 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).

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180919-D-2018-131-DE
Date de télétransmission : 19/09/2018
Date de réception préfecture : 19/09/2018

- 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.