



PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service aménagement du territoire Est et Nord  
Unité aménagement et planification

Affaire suivie par : Julien CHAULET  
Mail : [julien.chaulet@herault.gouv.fr](mailto:julien.chaulet@herault.gouv.fr)  
Tél. : 04 34 46 60 84

Montpellier, le

**- 4 JAN. 2017**

Le Préfet de l'Hérault  
à

Monsieur le Maire  
1, place du 1<sup>er</sup> octobre 1974  
34280 LA GRANDE MOTTE

**AVIS DE SYNTHESE DES SERVICES DE L'ETAT**

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2016 et notifié à mes services le 10 octobre 2016.

Les observations sur ce projet de PLU vous sont présentées en 3 parties :

- la première partie synthétise les points essentiels qui doivent être impérativement modifiés ;
- la seconde partie liste l'ensemble des autres points que je vous demande de modifier pour que le projet communal soit parfaitement conforme et réglementaire
- la troisième partie reprend une série de conseils visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en œuvre.

Le projet de PLU tel qu'il a été arrêté apparaît globalement satisfaisant, tant au niveau de la protection globale du paysage et des espaces boisés, qu'au niveau de la traduction réglementaire des objectifs de croissance démographique, avec notamment l'inscription du projet politique d'extension du port qui trouvera une traduction réglementaire ultérieure, ainsi qu'une consommation très limitée d'espaces vierges de tout aménagement.

Malgré tout, avant son approbation, le PLU pourra être utilement rectifié, en particulier sur la prise en compte des risques naturels, sur la pertinence de certains zonages dans des secteurs faiblement urbanisés, ainsi que sur le règlement d'urbanisme dans des secteurs à fort enjeu patrimonial.

Compte tenu de l'ensemble des observations formulées dans le présent avis, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de la partie 1 sur le projet de PLU arrêté de votre commune.

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile.

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général

**Pascal OTHEGUY**

## Première partie : points essentiels à modifier dans le PLU

### 1 – Sur le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de l'Or, le risque inondation et la loi Littoral

Le SCOT du Pays de l'Or, approuvé en décembre 2011, a donné une lecture des dispositions de la loi Littoral au sein de son document d'orientations générales (DOG), avec lequel le PLU doit être compatible.

Le projet arrêté de PLU me semble incompatible avec les dispositions de la loi Littoral et celles du SCOT sur quelques points. En particulier, le choix d'un zonage U sur plusieurs secteurs de la commune implique une extension de l'agglomération au regard de la délimitation faite au SCOT, alors que les extensions sont plafonnées à 7,5 ha pour la commune. De plus, une partie de ces extensions se situe en zone rouge naturelle Rn inconstructible au plan de prévention des risques naturels (PPRI).

#### 1 – 0 : Sur l'ensemble des secteurs

L'en-tête du règlement de chaque zone devra être complété par la mention du PPRI si la zone est concernée. De même, l'article relatif aux constructions autorisées devra être complété en précisant « sous réserve des dispositions du PPRI en vigueur ».

#### 1 – 1 : Sur le secteur des campings UF

Le projet de PLU affiche le secteur dit « des campings » en zone UF dédiée à ce type d'activités. Ce secteur, qui ne peut pas être support pour l'extension de l'urbanisation, a été de fait exclu des espaces constituant les « agglomérations et villages existants » dans le SCOT du Pays de l'Or.

De plus, la quasi totalité de ce secteur est identifié au PPRI en zone rouge naturelle Rn inconstructible. Un zonage de type U est contraire aux objectifs de protection associés au PPRI, et donc manifestement illégal.

Par ailleurs, lors de la création de la commune de La Grande Motte, ce secteur avait une vocation de loisirs. Le choix d'un zonage U apparaît comme contradictoire avec la vocation première de ce secteur, et remet en cause les grands principes d'équilibre poursuivis dès l'origine.

Je vous demande donc de déclasser l'ensemble de la zone UF et d'opter pour un zonage de type Nt (N à vocation touristique).

#### 1 – 2 : Sur les équipements sportifs

La commune compte plusieurs secteurs voués aux activités sportives : les terrains de tennis, le secteur du stade au nord de la commune, le secteur situé au sud de la presqu'île du Ponant. Tous ces secteurs font l'objet d'un zonage 1UDb alors qu'ils n'ont pas été répertoriés comme faisant partie de l'agglomération au SCOT. Bien qu'étant situés en continuité de l'agglomération, ces espaces ne peuvent pas servir de support pour une extension de l'urbanisation.

De plus, ces secteurs sont identifiés au PPRI en zone rouge naturelle Rn inconstructible. Un zonage de type U est donc contraire aux objectifs de protection associés au PPRI, et donc manifestement illégal.

Il convient de retenir, au titre d'un zonage de type U, uniquement les secteurs identifiés au SCOT comme faisant partie de l'agglomération (la partie Nord du secteur des tennis). Les autres secteurs devront faire l'objet d'un zonage de type N pouvant éventuellement autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des dispositions du PPRI.

### 1 – 3 : Sur les anciennes zones d'aménagement concerté (ZAC) du Grand Travers et du Golf

L'ancienne ZAC du Golf a fait l'objet d'un zonage de type UA. L'ancienne ZAC du Grand Travers a, quant à elle, fait l'objet d'un zonage de type UG.

Le nombre et la densité des constructions présentes au sein de ces zones, leur raccordement aux réseaux, ainsi que la mixité des fonctions qu'elles abritent font qu'un zonage de type U apparaît comme étant le plus adapté.

Toutefois, ces deux secteurs n'ont pas été identifiés, à juste titre, dans le SCOT comme faisant partie de l'agglomération au sens de la loi Littoral.

Il conviendra donc de modifier le rapport de présentation et le règlement, en précisant que ces deux zones constituent des secteurs urbanisés en dehors des agglomérations et villages existants, et qu'à ce titre leur périmètre est figé et qu'elles ne pourront pas servir de support pour une éventuelle extension ultérieure.

### 1 – 4 : Sur le secteur 1UDa1 « hameau du golf »

Le secteur 1UDa1 correspond à un secteur d'habitations individuelles situées au milieu du golf.

Contrairement aux deux anciennes ZAC précédemment évoquées, ce secteur ne présente pas un nombre et une densité de construction significatifs et ne témoigne d'aucune mixité dans le mode d'occupation. Un zonage de type U ne peut donc pas être retenu pour ce secteur.

En conséquence, un zonage de type N doit être appliqué sur ce secteur. Des extensions très limitées des constructions existantes pourront être admises, sous réserve que celles-ci ne soient pas constitutives d'une extension de l'urbanisation, et sous réserve des dispositions du PPRi en vigueur.

### 1 – 5 : Sur le secteur 1UDb2

Le secteur 1UDb2 correspond à un terrain limitrophe de l'ancienne ZAC du Golf et destiné à des équipements d'enseignement liés au sport.

D'une part, ce secteur n'a pas été identifié comme faisant partie de l'agglomération au sens de la loi Littoral. D'autre part, sa limite Est prend appui sur l'ancienne ZAC du Golf alors que, comme indiqué ci-dessus, celle-ci ne peut en aucun cas servir de support pour une extension de l'urbanisation.

De plus, la totalité de ce secteur est identifié au PPRi en zone rouge naturelle Rn inconstructible. Un zonage de type U est donc contraire aux objectifs de protection associés au PPRi, et donc manifestement illégal.

En conséquence, le zonage de ce secteur doit être revu, au bénéfice d'une zone de type N.

### 1 – 6 : Sur le secteur 3UE

Le secteur 3UE est un secteur voué à des équipements et services publics, parmi lesquels la station d'épuration communale. Bien que situé en continuité de l'agglomération, ce secteur n'est pas identifié au SCOT comme en faisant partie. Un zonage de type U conduit donc à une extension de l'urbanisation à la fois substantielle, mais aussi sur un secteur sur lequel le SCOT n'a pas envisagé d'extension.

De plus, une partie de ce secteur, notamment celle où se situe la déchetterie, est identifiée au PPRi en zone rouge naturelle Rn inconstructible.

En conséquence, un zonage de type N devra être appliqué, qui autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve des dispositions du PPRi en vigueur.

### 1 – 7 : Sur les secteurs 2UE, UCb (lycée La Merci) et 1UDb1

Ces trois secteurs ne sont pas identifiés comme faisant partie de l'agglomération au sens de la loi Littoral. Par ailleurs ils sont situés en discontinuité de l'agglomération existante.

De plus, une grande partie du secteur 2UE, et notamment sa partie Est, est identifiée au PPRi en zone rouge naturelle Rn inconstructible.

Un zonage de type U ne peut donc pas être appliqué. Il conviendra donc de rectifier ce zonage.

### 1 – 8 : Sur le secteur 1UDa1 (secteur dit « des villas »)

Une petite partie du secteur 1UDa1, en limite avec le bois du Golf, a fait l'objet d'un classement en zone U alors que le SCOT n'identifie pas cette partie comme agglomération. Cette partie de secteur étant toutefois située en continuité de l'agglomération, il conviendra de rectifier la consommation d'espace en ajoutant cette surface à celle du secteur 1UB1.



## **2 – Sur la protection du patrimoine**

La commune de La Grande Motte, de par son caractère unique et sa singularité architecturale, bénéficie à la fois de la reconnaissance de « site inscrit » pour sa partie « historique », et du label « patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle ». Cette reconnaissance implique qu'une attention très particulière doit être menée, notamment sur la rédaction du règlement mais aussi dans la définition des orientations d'aménagement et de programmation.

Je vous encourage donc à prendre en compte l'avis émis par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) en date du 29 novembre 2016 dans toutes ses composantes, et que vous trouverez joint au présent avis.

J'insiste particulièrement sur les règles établies qui permettent de toucher aux différentes façades des bâtiments existants, qui risquent de compromettre gravement l'architecture initiale du bâti.

## Deuxième partie : points à améliorer dans le PLU

### **1 – Sur l'alimentation en eau potable**

Le dossier de PLU présente la situation actuelle en matière d'alimentation en eau potable, et laisse entendre que de nouvelles ressources devront être recherchées. Toutefois aucun élément n'est fourni pour justifier que l'augmentation de population prévue est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable.

Le dossier de PLU doit donc être complété en ce sens.

### **2 – Sur le logement, et en particulier le logement locatif social**

La commune de La Grande Motte atteint 8 500 habitants en 2013. En 2012, la communauté d'agglomération du pays de l'Or comptait environ 43 300 habitants. La communauté d'agglomération étant en dessous du seuil de 50 000 habitants, les communes ne sont pas assujetties à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), excepté la commune de Mauguio.

Toutefois, compte tenu des perspectives de croissance démographique, à la fois celles que l'on peut observer mais aussi celles affichées dans les différents documents de planification, le territoire du pays de l'Or pourrait atteindre 50 000 habitants dans quelques années. Ainsi, il se pourrait que la commune soit soumise à l'article 55 de la SRU avant l'échéance du PLU.

Dans les zones à vocation d'habitat, le règlement impose, pour toute opération de plus de 12 logements, la réalisation d'un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). Cette obligation est également traduite et confirmée dans les OAP sectorielles.

En outre, le PADD du PLU affiche un objectif de production de 150 LLS d'ici à 2020, afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le programme local de l'habitat (PLH) actuellement opposable.

Ces règles, bien qu'elles témoignent d'une volonté communale de produire du logement locatif social, me semblent insuffisantes, particulièrement à l'échéance du PLU en 2030.

Le projet de PLU prévoit une production totale maximale de 1 300 logements correspondant à l'accueil de 2 100 nouveaux habitants. La production de LLS est assurée à la fois jusqu'en 2020 avec l'affirmation d'une livraison de 150 LLS, associée à la servitude de mixité sociale qui pourra s'appliquer sur les 530 nouveaux logements produits en renouvellement urbain.

Toutefois, l'objectif de 270 logements par rotation du parc et densification diffuse paraît échapper aux dispositifs mis en place pour favoriser la production de LLS. De même, l'objectif de 500 logements prévus dans le cadre du projet d'extension du port mais non réalisables réglementairement dans le PLU arrêté n'est pas associé avec un objectif de LLS associé.

Il conviendra a minima de compléter le PADD du PLU en précisant que les 500 logements potentiellement réalisables sur le port devront comporter une part significative de logements locatifs sociaux.

## Troisième partie : Conseils visant à améliorer la qualité du document

### **Sur le rapport de présentation**

#### *Le diagnostic*

- Le diagnostic gagnerait à être complété, à la fin de chaque grande partie, par une synthèse des enjeux.
- L'étude commerciale spécifique date de 2003. Elle est ancienne et mériterait d'être actualisée.

#### *L'état initial de l'environnement*

- La carte (p.8) identifie comme agricole une partie du territoire alors qu'aucune zone A n'a été définie dans le PLU.
- Il conviendrait de joindre une carte des sites et sols pollués (p.50).
- Le PADD représente davantage de mares que celles identifiées dans l'état initial de l'environnement (EIE) : il conviendra de rectifier l'EIE.

### **Sur le PADD et la justification des choix retenus**

- Le PADD affiche un objectif de diversification du parc de logements, et notamment la production de logements locatifs sociaux. Un objectif chiffré sur la totalité du nombre de logements à produire serait bienvenu.
- Le PADD affiche comme objectif de diversifier le parc de logements en terme de typologies. Toutefois, aucun outil n'a été mis en œuvre dans le PLU pour répondre à cet objectif.

### **Sur le règlement d'urbanisme et les plans de zonage**

- Les plans de zonage transmis sont partiels : il manque le « triangle nord » de la commune.
- La RD 62 est classée route à grande circulation. A ce titre, le plan de zonage doit faire figurer la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie, par application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- Il semble y avoir une « erreur » de couleur sur le secteur 1UPa, représenté en mauve alors que sa destination est portuaire (couleur jaune sur le plan de zonage).
- Il conviendrait que le plan de zonage affiche les zones inondables telles qu'elles sont définies par le PPRI opposable, et ce afin d'éviter toute confusion entre ce qui pourrait être autorisé par le PLU mais interdit par le PPRI.

- Il est indiqué (p.31 de la pièce « justification des choix ») que le secteur UAb est soumis à une obligation de 40 % de LLS sur l'ensemble du programme de logements. Cette règle mériterait d'être intégrée dans le règlement de la zone concernée.
- Le règlement de la zone UB mériterait d'être précisé, notamment en ce qui concerne le secteur 2UB.
- Le règlement des zones UP et UE autorise, sous conditions, les constructions à destination d'habitation. Or, le PLU précise qu'en zone 1UE, les habitations ont été proscrites à cause de dérives constatées. Pour ces mêmes raisons, je vous recommande de proscrire les habitations dans ces secteurs.
- Le règlement de la zone 1N mériterait d'être complété en précisant que sur le secteur 1Na les nouvelles constructions sont interdites.
- Le règlement de la zone 3N autorise les aires publiques de stationnement aériennes en structure légère. Or, la zone 3N correspond à la « trame verte paysagère urbaine » qui, dans son principe, doit conserver un couvert végétal important. L'implantation de structures « silos » semble donc incompatible avec la vocation de la zone.

### **Sur les annexes**

- L'annexe « servitudes d'utilité publique » doit être complétée avec une liste récapitulative de l'ensemble des servitudes grevant le territoire communal qui indique le service gestionnaire ainsi que le ou les actes qui ont institué ces servitudes.
- L'annexe « plan d'exposition au bruit » doit être accompagnée d'un plan.
- La commune doit réaliser un schéma directeur d'assainissement pluvial, comme le PPRI l'impose.
- Une annexe précise les zones concernées par le DPU. Je rappelle que lors de l'approbation du PLU, une délibération du conseil municipal devra être prise pour instaurer le DPU sur les nouvelles zones du PLU, et être jointe en annexe du PLU en accompagnement d'un plan délimitant les zones concernées.
- L'annexe bruit doit être complétée par un plan du territoire communal (du même format que les plans de zonage) illustrant les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la voie (seule la RD62 est concernée par l'arrêté de 2014), par l'arrêté préfectoral n°2014-05-04012 du 21 mai 2014 ainsi que par une notice à l'attention du public.