

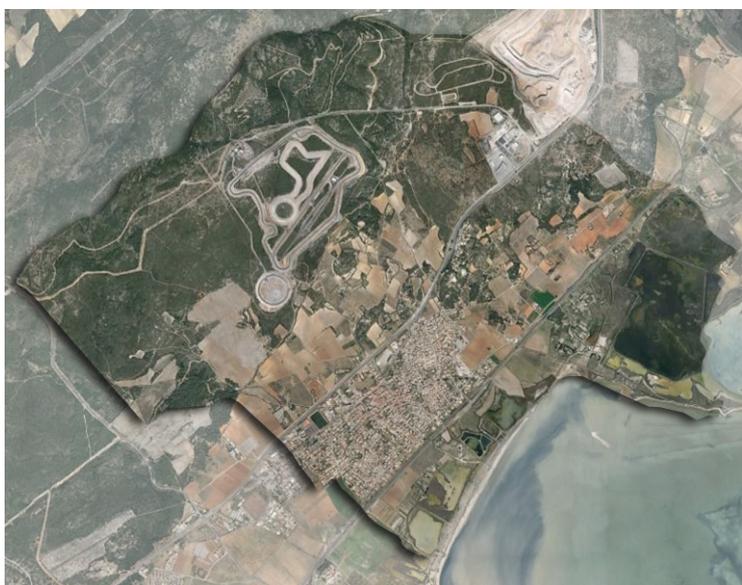
# Modification Simplifiée n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



## COMMUNE DE MIREVAL *Département de l'Hérault (34)*

1

### RAPPORT DE PRESENTATION



ADELE ● ● ●  
**SFI**  
URBANISME

**ADELE-SFI Urbanisme**  
434 rue Etienne Lenoir  
30900 NIMES  
Tél./Fax : 04 66 64 01 74  
adele-sfi@adelesfi.fr  
www.adelesfi.fr

*Approbation du PLU : DCM du 22 mars 2017*

*Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU : DCM du 11 avril 2018*

*Approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLU : DCM du ...*

## SOMMAIRE

<b>1. Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Procédure de modification simplifiée d’un PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Contenu du dossier de modification simplifiée n°2 .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Exposé et justifications des modifications apportées à l’OAP du secteur de l’ancienne maison de retraite – avenue de Verdun et rue Ronsard.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Incidences des orientations de la modification simplifiée n°2 sur l’environnement .....</b>	<b>7</b>

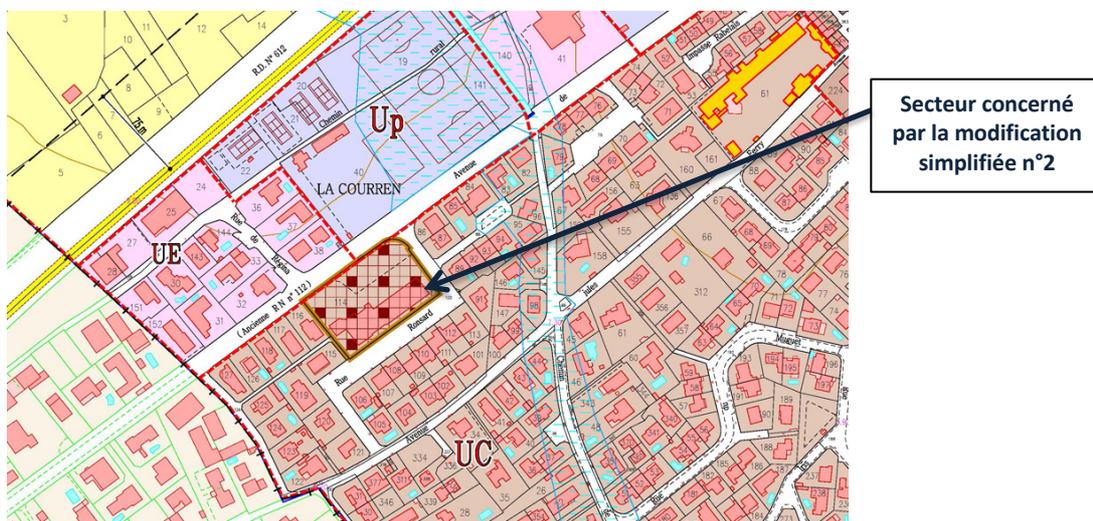
## 1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

La commune de Mireval a approuvé son Plan Local d’Urbanisme le 22 mars 2017 par Délibération du Conseil Municipal. Elle a fait l’objet d’une modification simplifiée n°1 approuvée le 11 avril 2018.

Suite à cela, la modification simplifiée n°2 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire.

Elle porte sur un seul objet en vue de permettre la réalisation sur environ 0,5 ha d’une opération de logements mixtes de 59 logements dont minimum 40% de logements sociaux en zone UC du PLU en vigueur : la modification de l’OAP du secteur de l’ancienne maison de retraite – avenue de Verdun afin de la réadapter en vue d’une opération de renouvellement urbain. Ce projet intervenant alors que le bâtiment existant n’est plus occupé depuis que la maison de retraite a été délocalisée et que sa desserte sera désormais assurée par la rue Ronsard (c’est d’ailleurs pourquoi le nom de ce secteur a été rebaptisé « ancienne maison de retraite – avenue de Verdun et rue Ronsard »).

*Extrait du plan de zonage du PLU au niveau de l’actuelle OAP de la maison de retraite – avenue de Verdun :*



## 2. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D’UN PLU

---

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d’Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-45 à L153-48 et suivants du Code de l’Urbanisme.

### **Extrait de l’article L.153-45 du Code de l’Urbanisme :**

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41<sup>1</sup>,
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

### **Extrait de l’article L.153-47 du Code de l’urbanisme :**

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

---

### <sup>1</sup> **Extrait de l’article L.154-41 du Code de l’Urbanisme :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

### 3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

---

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU contient les pièces suivantes :

- **1 - Rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU**
- **Pièce n°3 – Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques (plans de zonage), et le règlement.

### 4. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES A L’OAP DU SECTEUR DE L’ANCIENNE MAISON DE RETRAITE – AVENUE DE VERDUN ET RUE RONSARD

---

La modification de la pièce n°3 du PLU de Mireval relative aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) porte uniquement sur l’OAP du « secteur de la maison de retraite – avenue de Verdun » afin de permettre la réalisation d’une opération de requalification urbaine sur environ 0,5 ha (parcelle AY n°114).

Suite aux études opérationnelles effectuées sur ce secteur, cette opération d’habitat mixte, située le long de l’avenue de Verdun et de la rue Ronsard, est prévue pour réhabiliter ce site à travers un programme de logements diversifiés et pour répondre aux orientations dans ce domaine du SCOT du Bassin de Thau et du PLH de Sète Agglopolé Méditerranée, Elle prévoit ainsi la réalisation de 59 logements dont 24 logements locatifs sociaux, soit environ 40% du total.

Pour se faire, il s’agit de réadapter les OAP de ce secteur situé en zone UC du PLU, en vue de permettre la destruction du bâtiment de l’ancienne maison de retraite (qui comptait une cinquantaine de chambres) puis la reconstruction des logements envisagés.

A noter que le secteur a été rebaptisé « ancienne maison de retraite – avenue de Verdun et rue Ronsard » du fait de la délocalisation désormais effective de la maison de retraite et de sa desserte désormais prévue par la rue Ronsard.

De manière plus détaillée, les réadaptations de l’OAP, qui concernent à la fois les orientations de programme et les orientations d’aménagements, sont les suivantes :

#### **1) Modification des orientations en matière de programmation :**

L’ancienne OAP ne prévoyait qu’environ 20 logements dont 40% minimum de logements locatifs sociaux et avait pour piste d’éventuellement pouvoir accueillir des logements étudiants.

Or, depuis l’approbation du PLU en 2017, la commune voit sa population stagner depuis une dizaine d’années (3282 habitants en 2018 contre 3273 habitants en 2008), compte tenu notamment d’un développement urbain limité.

Dans ce contexte, et du fait de la délocalisation de la maison de retraite, le site présente un potentiel de renouvellement urbain intéressant pour la commune dans la mesure où les opportunités foncières se font rares pour redynamiser son évolution démographique et pour répondre aux exigences du SCOT et du PLH en matière de production de logements et plus particulièrement de locatifs sociaux.

C’est pourquoi, sur ce site localisé en pleine zone urbaine, très facilement accessible et raccordé aux réseaux, la commune souhaite favoriser la réalisation d’un programme d’habitat de qualité à travers une revalorisation du nombre de logements initialement prévu et une offre diversifiée (tant en termes de taille et de typologie) qui permettra d’accueillir des habitants permanents.

Au total, il est ainsi prévu la reconstruction de 59 logements, dont 40% minimum de logements locatifs sociaux (soit 24 au minimum). Dans l’esprit des nouvelles législations, la densité y est donc augmentée tout en gardant la même proportion de logements sociaux que celle prévue initialement dans l’OAP (même si le règlement et le plan de zonage indiquent un minimum de 30% de logements locatifs sociaux en zone UC).

**2) Modification des orientations en matière d’aménagement :**

La réalisation de cette opération de renouvellement urbain est aussi l’occasion pour la commune de répondre à des enjeux de requalification de l’entrée de ville Ouest de Mireval et à l’avenue de Verdun.

Le bâtiment existant désaffecté sera démoli afin de permettre la reconstruction de logements neufs.

Il est préconisé de constituer un front urbain le long de l’avenue de Verdun par l’implantation d’un bâtiment parallèle à cet axe.

L’architecture du projet devra être en cohérence entre un axe de circulation structurant que constitue la rue de Verdun et une voie de circulation secondaire qu’est la rue de Ronsard.

À cet effet, les volumes du projet devront renforcer l’axe de l’entrée de ville. Sur cette longueur, il sera apporté une attention particulière au traitement végétal pour trouver un équilibre avec la minéralité et le linéaire de la façade.

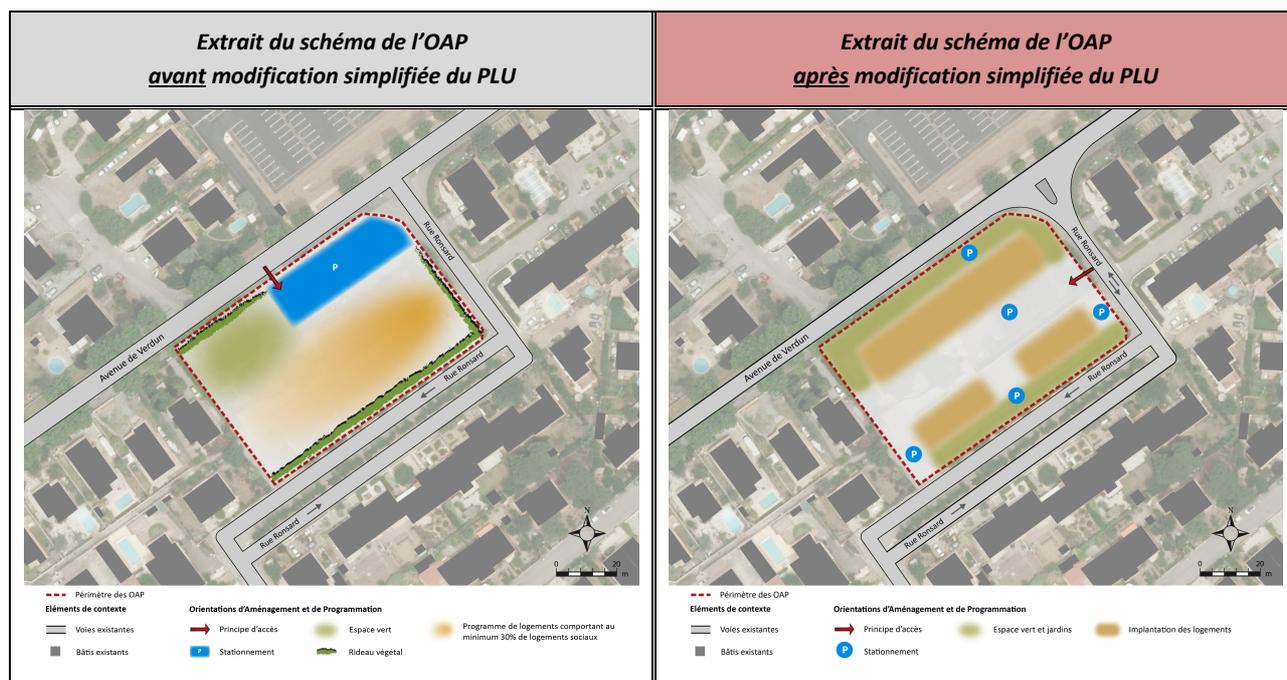
Sur la rue Ronsard, les futurs bâtiments devront eux assurer une perméabilité aussi bien visuelle que végétale jusqu’au coeur de la parcelle. L’objectif est de dégager des volumes bâtis séquencés qui s’intègrent à la typologie des constructions individuelles avoisinantes

Pour ne pas démultiplier les accès sur cette artère structurante, la desserte automobile du site devra désormais se faire uniquement sur la rue Ronsard dont le calibre est adapté.

Afin de limiter l’impact visuel, le parking principal des logements devra se situer à l’intérieur de l’opération (seules quelques places de stationnement pour se situer sur sa périphérie).

Dans un souci d’insertion urbaine et paysagère dans un environnement existant à dominante pavillonnaire, des plantations et des espaces verts devront être réalisées côté avenue de Verdun. Les jardins ou rez-de-jardin des habitations seront implantés sur la partie sud donnant sur la rue Ronsard.

L’évolution du schéma de l’OAP avant et après la modification simplifiée n°2 du PLU est la suivante :



## 5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR L’ENVIRONNEMENT

Le PLU de Mireval approuvé le 22 mars 2017 a déjà fait l’objet d’une évaluation environnementale conformément notamment aux articles L121-10 du code de l’urbanisme.

En effet, le PLU était alors susceptible d’avoir des effets notables sur l’environnement de par la présence de zones Natura 2000 sur le territoire (Site d’Intérêt Communautaire « étangs palavasiens » et Zone de Protection Spéciale « étangs palavasiens et étang de l’Estagnol »). L’évaluation environnementale avait conclu que le projet communal de Mireval, avec notamment l’absence d’ouverture à l’urbanisation sur son territoire, n’était pas susceptible d’affecter de manière significative ces zones Natura 2000 (l’impact du PLU ayant même été apprécié comme globalement positif).

**La modification de l’OAP du secteur de l’ancienne maison de retraite n’est pas non plus de nature à porter atteinte au site Natura 2000.**

**La présente modification simplifiée n°2 du PLU n’a donc pas d’incidences notables prévisibles sur Natura 2000.**

### Situation des zones Natura 2000 sur le territoire communal

