



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la Grande Motte avec le projet Ville-Port 2 (Hérault)

N°Saisine : 2024-014171

N°MRAe : 2025AO12

Avis émis le 31 janvier 2025

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 17 décembre 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de La-Grande-Motte pour avis sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU avec le projet Ville-Port 2 (34).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation en date du 31 janvier 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Stéphane Pelat.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

Le projet de régénération du port de La Grande Motte (Hérault), requalification des espaces publics du secteur du port et reconstruction de la zone technique nautique, dit Projet Ville-Port 2, porté par la commune de La-Grande-Motte nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, approuvé le 23 mars 2017. Le projet a fait l'objet d'un avis² de la MRAe en date du 11 octobre 2024.

Le périmètre concerné par la mise en compatibilité correspond au périmètre du projet (cf. figure n°1).

Le projet entraîne la modification du règlement et du zonage du PLU sur la zone UP, réservée aux équipements et activités portuaires et nautiques. En effet, sur le secteur Baumel, le projet n'est pas compatible avec le plan de zonage et le règlement de zonage actuels du PLU :

- le plan de zonage ne distingue pas une zone avec des règles adaptées à l'emplacement de la future halle nautique ;
- le règlement de la zone UP :
 - ne permet pas de distinguer des règles spécifiques au projet de restructuration du site portant la création d'une halle nautique,
 - ne répond pas aux besoins des aménagements et des nouvelles constructions.

Les modifications concernent :

- le règlement écrit :
 - le règlement de la zone UP est complété par la création d'un sous-secteur 1UPhn afin de distinguer les règles spécifiques au projet de restructuration du site portant la création d'une halle nautique,
 - le règlement de la zone UP (et notamment les zones zone 1UPc, 1UPe) est adapté afin de répondre aux besoins des aménagements et nouvelles constructions pour le projet ville-port ;
- le règlement graphique :
 - le plan de zonage est modifié par la création d'un sous-secteur 1UPhn sur le périmètre du site de projet portuaire dédié à des équipements ou aménagements liés à l'activité portuaire – les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail et à l'industrie relative à des activités nautiques et portuaires exclusivement (secteur Baumel) ;
 - le périmètre UP actuel est adapté avec l'ajout d'un sous-zonage 1UPhn, la suppression d'un des zonages 1UPf et la réduction du zonage 1UPe.

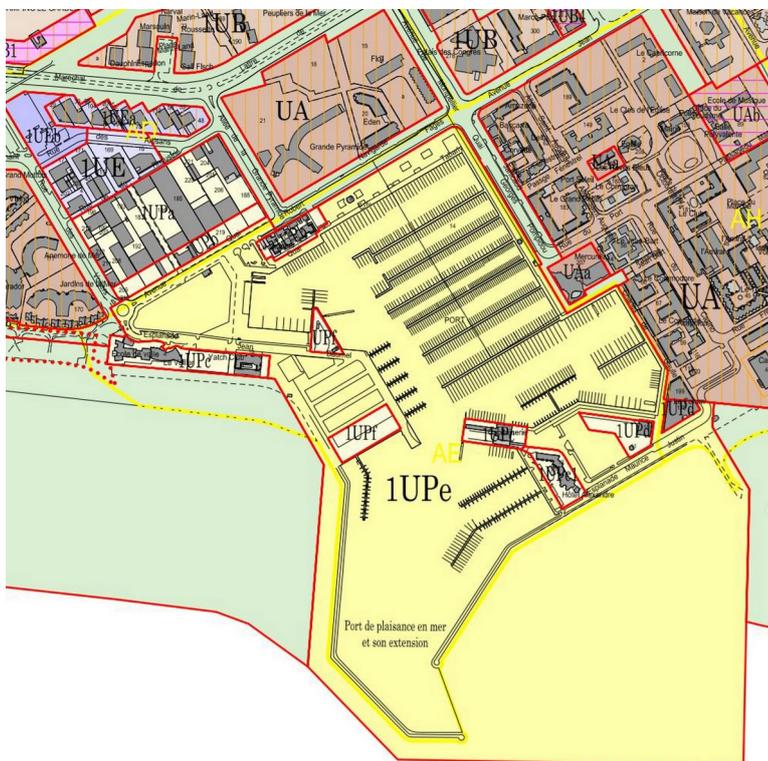


Figure n°1: périmètre de la mise en compatibilité

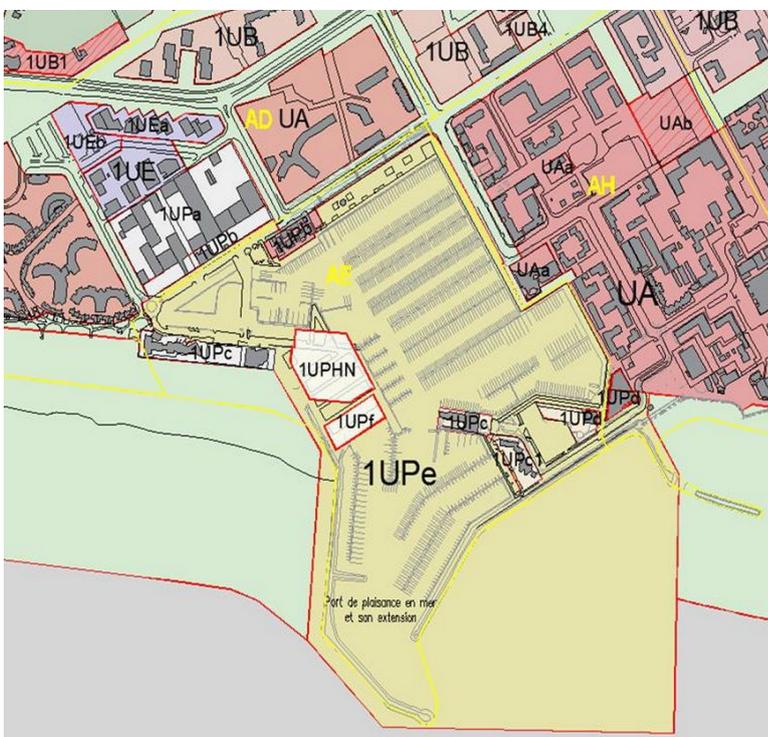


Figure n°2 : PLU état futur

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-occitanie-en-a1365.html#H_OCTOBRE

Les éléments modifiés du PLU sont synthétisés ci-dessous :

- mention de la station d'avitaillement dans le sous-secteur 1UPe ;
- section 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :
 - mention du centre nautique admis et modification de la dénomination « hébergement hôtelier » par « hôtel » dans les sous-secteurs 1UPc, 1UPc1 et 1UPd,
 - mention du stationnement, mise à l'eau, aire de carénage dans le sous-secteur 1UPe,
 - rajout d'un sous-secteur 1UPhn qui a vocation à recevoir des équipements ou aménagements liés à l'activité portuaire – les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail et à l'industrie relative à des activités nautiques et portuaires exclusivement et à la station d'avitaillement ;
- section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - précisions apportées sur :
 - l'emprise au sol maximale des constructions pour la sous-section 1UPhn nouvellement créé (70 %),
 - les hauteurs maximales des constructions : modifiées pour 1UPc (9 mètres et nombre maximum de niveaux R+1) et précisée pour la sous-section 1UPhn nouvellement créé (11 mètres),
 - l'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile non réglementé pour la sous-section 1UPhn nouvellement créé,
 - l'éloignement des constructions vis-à-vis des limites séparatives (au moins 4 mètres), en sous-secteur 1UPc,
 - les prescriptions architecturales des constructions qui devront s'intégrer au front bâti déjà constitué et aux paysages dunaires,
 - les façades qui devront être traitées en matériaux durables et esthétiquement en harmonie avec les lieux, et de teinte blanche,
 - les clôtures en sous-secteur 1UPc qui permettent le barreaudage acier,
 - les clôtures en sous-secteurs 1UPhn qui devront disposer d'une opacité maximum de 70% et adapter leur orientation et leur hauteur à leur emplacement aux abords des voies publiques,
 - les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations pour le secteur 1UPhn concernant la halle nautique (dispense de la réalisation d'espaces libres et de plantations car il s'agit d'un secteur d'activités et de manutention impliquant des emprises variables).

La MRAe observe que la procédure de mise en compatibilité se limite à procéder à l'ajustement des règles d'urbanisme actuelles du PLU de la commune nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'intérêt général. Elle indique que le projet n'a pas évolué et que l'avis émis le 11 octobre 2024 est toujours valide.

La MRAe recommande au porteur de projet de présenter lors de l'enquête publique l'avis émis le 11 octobre 2024.