





## MAIRIE DE LOUPIAN

Place Charles de Gaulle  
34140 LOUPIAN  
Tél : 04.67.43.82.07  
mairie@loupian.fr

# Plan Local d'Urbanisme de Loupian

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## NOTICE EXPLICATIVE

	<b>Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U.</b> <b>Consultant en Planification &amp; Urbanisme réglementaire</b> Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	<b>ELLIPSIG</b> <b>Conseil &amp; prestation en géomatique</b> 1, rue de Cherchell – 34070 Montpellier



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1- Historique de la procédure.....	5
2- Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Loupian.....	5
3- Régime juridique de la modification simplifiée.....	5
<b>I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU .....</b>	<b>8</b>
1 – Eléments de contexte.....	8
2 – Enjeux réglementaires de la zone conchylicole.....	9
2-1 Le régime de constructibilité en zone agricole.....	9
2-2 La constructibilité limitée de la bande littorale.....	10
2-3 Le Domaine Public Maritime .....	11
2-4 Le risque d'inondation.....	11
2-4 L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine .....	12
3 – Objet de la modification et justification des changements apportés au PLU.....	14
3-1 Le PLU en vigueur .....	14
3-2 Objet de la modification simplifiée .....	16
3-2-1 La mise à niveau du règlement de la zone conchylicole .....	16
3-2-2 L'intégration de l'AVAP dans les annexes du PLU.....	21
<b>II – EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>22</b>
1 – Effets sur le foncier et la consommation d'espaces.....	22
2 – Effets sur l'activité agricole.....	22
3 – Effets sur les paysages.....	22
4 – Effets sur les milieux naturels et la biodiversité.....	23
5 – Effets sur les risques naturels.....	23



# INTRODUCTION

---

## 1- Historique de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Loupian a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 9 novembre 2017.

Par délibération n°2851 du 20 février 2020, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du PLU, destinée

Par arrêté n°4548 du 05 décembre 2023, le Maire a pris l'initiative d'engager la modification simplifiée n°1 du PLU.

## 2- Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Loupian

La procédure de modification simplifiée n°1 est entreprise en vue de mettre à jour les règles d'urbanisme pour aborder de manière homogène, à l'échelle du bassin de Thau, les principes liés aux activités conchyliques et aquacoles et à l'activité de dégustation de coquillage dans le prolongement de l'activité de production. Elle fait suite à la signature de la Charte d'engagement signée le 9 juillet 2021 par l'ensemble des acteurs du monde conchylicole du bassin de Thau.

## 3- Régime juridique de la modification simplifiée

*Dans les développements suivants, les articles font référence au Code de l'Urbanisme. En cas contraire, le code de référence est nommé cité.*

### 3-1 Application des dispositions transitoires

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification simplifiée est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

*« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...)*

*Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »*

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du Code de l'urbanisme se réfèrent donc au régime modernisé tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

### **3-2 Les conditions de fond**

#### **Article L153-31**

I- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 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,
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

#### **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### **Article L153-41**

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 L131-9 du présent code.

#### **Article L153-45**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L153-31.

### **3-2 Les conditions de forme**

#### **Article L153-45**

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.

#### **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### **Article L153-47**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 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.

#### **Article L153-48**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

# I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

---

## 1 – Éléments de contexte

En bordure de l'étang de Thau, la Commune de Loupian accueille l'un des cinq ports conchylicoles du bassin de Thau. A Loupian comme sur l'ensemble du bassin de Thau, la conchyliculture constitue une activité économique de premier rang, représentant 90 % des 75 millions de chiffre d'affaires annuel généré par le secteur à l'échelle de l'Occitanie.

*« Sur 7500 hectares, le bassin de Thau constitue la principale zone conchylicole de la Méditerranée, avec une production annuelle de plus de 10 000 tonnes de coquillages, soit 90 % de la production méditerranéenne et 10 % de la production nationale. 554 concessionnaires, regroupés dans des exploitations de dimension essentiellement familiale, exploitent 2560 tables, auxquelles s'ajoutent 271 filières en mer. La conchyliculture est ainsi le second pôle économique agricole dans le département de l'Hérault après la viticulture. »* (Extrait de la Charte de dégustation)

A l'échelle du bassin de Thau, l'activité conchylicole représente environ 2.000 emplois directs et autant d'emplois indirects. Sur la seule commune de Loupian, on compte 232 mas conchylicoles.

Traditionnellement, les conchyliculteurs proposent leurs productions de coquillages à la vente et à la dégustation sur place. *« L'activité de dégustation qui consiste à valoriser les produits de l'exploitation en les proposant à la consommation dans l'établissement de production est une des voies de diversification pour pérenniser l'activité conchylicole. Ce sujet de la dégustation a été inscrit dans le plan régional de relance Occitanie pour la filière conchylicole. »*

*« Cependant, cette activité si elle n'est pas bien encadrée peut conduire à détourner les zones conchylicoles à terre du bassin de Thau de leur destination agricole, à l'encontre de leurs vocations fondamentales de zones de production nécessitant la proximité immédiate avec l'eau. Cette activité doit donc être strictement encadrée pour éviter toute dérive et toute concurrence déloyale avec l'activité de restauration. »*

Sur ce constat, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34) a mené en lien avec le Comité Régional de la Conchyliculture de Méditerranée (CRCM) et les collectivités territoriales concernées (Conseil Régional Occitanie, Conseil Départemental de l'Hérault, Sète Agglopôle Méditerranée, Syndicat mixte du bassin de Thau, communes de Sète, Bouzigues, Loupian, Mèze et Marseillan) des travaux visant à revoir l'encadrement réglementaire de l'activité de dégustation des coquillages par les conchyliculteurs, dans le prolongement de leur activité de production.

A la suite de ces travaux, un nouvel arrêté préfectoral réglementant l'activité de dégustation sur le domaine public maritime (DPM) ou portuaire a été signé le 20 mai 2021 et une charte d'engagement a été signée le 9 juillet 2021 par l'ensemble des parties prenantes.

L'objectif de la charte est d'accompagner la diversification d'activités des professionnels en restant dans l'esprit d'une découverte et d'une valorisation de sa propre production conchylicole, en évitant les dérives d'activités vers de la restauration ou de l'achat-revente de coquillages engendrant des distorsions de concurrence entre conchyliculteurs et restaurateurs. L'activité de dégustation se réalisant sur des zones foncières de statut différents (domaine public maritime, domaine public portuaire, parcelles privées), la mise en œuvre d'un cadre de gestion harmonisé nécessite la mobilisation des différentes autorités compétentes (Etat et collectivités territoriales).

Au terme de la charte, les communes signataires se sont engagées à clarifier et préciser le cadre applicable aux activités de vente et de dégustation des produits issus des exploitations conchylicoles sur leur territoire respectif.



Il s'agit, d'une part, de fixer, par arrêté municipal, le cadre réglementaire de l'activité de dégustation en dehors du domaine public afin d'établir un régime harmonisé et équitable entre le domaine public et le domaine privé et, d'autre part, de mettre à niveau le règlement d'urbanisme des zones conchylicoles de leur document d'urbanisme.

Concernant Loupian, l'arrêté municipal n°4391 du 13 avril 2013 porte réglementation de l'activité de dégustation sur le domaine privé.

La mise à niveau du règlement d'urbanisme de la zone conchylicole est effectuée par la présente modification simplifiée.

## 2 – Enjeux réglementaires de la zone conchylicole

La zone conchylicole de Loupian est soumise à un ensemble de prescriptions réglementaires issues de législations ou servitudes particulières qui établissent un cadre strict au régime de constructibilité sur ce secteur. L'ensemble de ces prescriptions doit être pris en compte dans l'écriture du règlement harmonisé des zones conchylicoles.

### 2-1 Le régime de constructibilité en zone agricole

En application de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées en zones agricoles des PLU les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole<sup>1</sup>.

A cet égard, sous réserve de l'indépendance des législations, la Charte de dégustation rappelle que l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime précise que :

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent (...). »*

Peuvent donc être autorisées en zone agricole **toutes constructions et installations présentant un lien de nécessité avec l'exploitation conchylicole ou aquacole** mais également **les activités de vente et de dégustation** des produits issus de l'exploitation, dès lors qu'elles constituent des activités exercées par l'exploitant lui-même dans le prolongement de son acte de production.

A cet égard, la Charte d'engagement est venue donner, au terme d'un travail concerté avec les acteurs du monde conchylicole, une définition partagée de l'activité de dégustation selon les termes suivants :

*« L'activité de dégustation doit s'entendre comme étant une activité de découverte et de valorisation des produits issus de l'exploitation considérée comme le prolongement naturel de l'activité de production conchylicole. Elle a pour support l'établissement d'exploitation de cultures marines à terre appelé mas conchylicole.*

*La dégustation consiste en l'acte de faire consommer, à titre gratuit ou onéreux, des coquillages cuits ou crus préparés à la demande et issus exclusivement de l'exploitation, accompagnés de quelques produits accessoires non issus de l'exploitation et dont la liste est limitativement fixée. Il s'agit donc d'une activité directement liée à l'acte de production qui diffère de la restauration. »*

De plus, les activités de vente directe des produits issus de l'exploitation sont autorisées au titre de l'article L151-11 III du Code de l'urbanisme qui permet, dans les zones agricoles, d'autoriser « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits

---

<sup>1</sup> ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime

agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

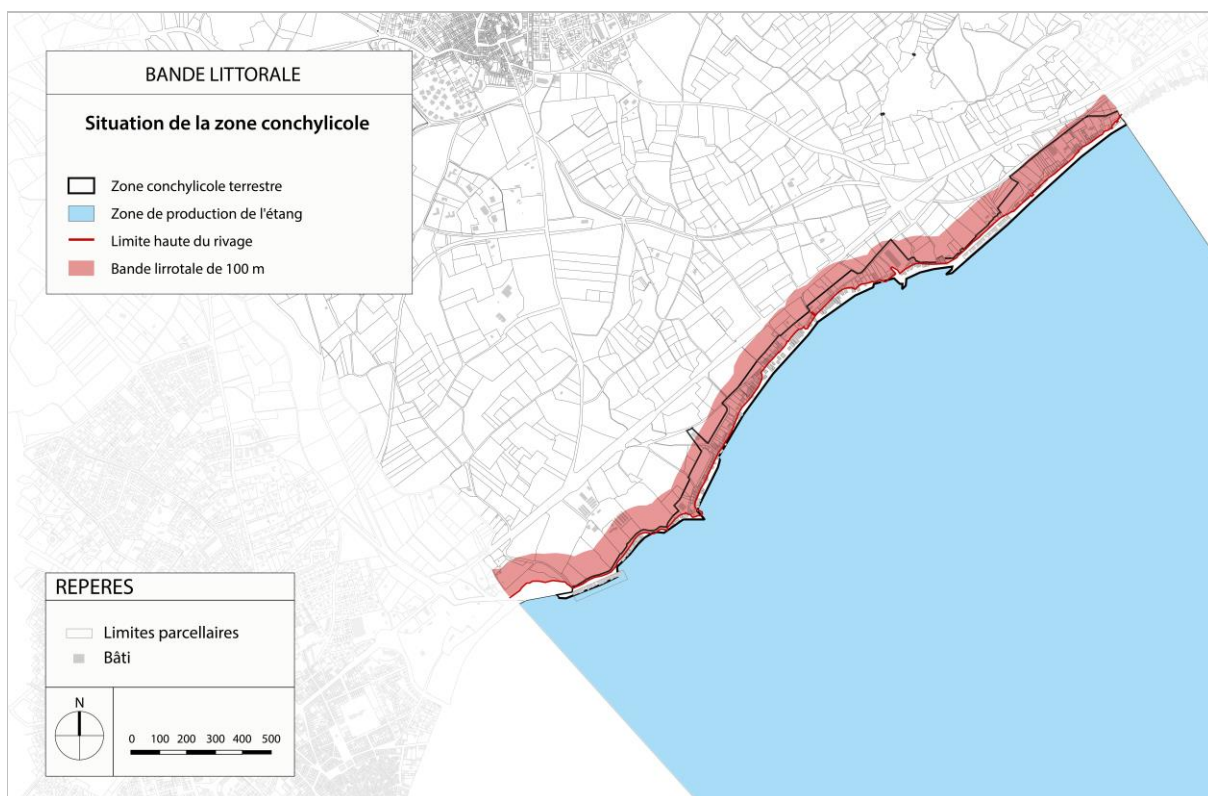
## **2-2 La constructibilité limitée de la bande littorale**

A Loupian, la zone d'exploitation conchylicole terrestre est concernée par la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. (voir carte ci-après)

En application de l'article L121-6 du Code de l'urbanisme, la constructibilité de la bande littorale est interdite en dehors des espaces urbanisés. Selon l'instruction du gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du Code de l'urbanisme, « *L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.* »

Toutefois, le principe d'inconstructibilité admet plusieurs exceptions, en particulier pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (Art. L121-7 du Code de l'urbanisme)

Au titre des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, peuvent être autorisées les constructions liées aux activités de pêche, de cultures marines, aquacoles, conchylicoles et autres ateliers de mareyage. Les activités de productions conchylicoles et aquacoles bénéficient ainsi du régime de constructibilité dérogatoire.



### 2-3 Le Domaine Public Maritime

Au terme de l'article L2111-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, le domaine public maritime (DPM) est constitué du rivage de la mer et du sol et du sous-sol de la mer jusqu'à la limite des eaux territoriales, ainsi que des lais et relais de la mer. Sur la carte ci-dessus, la limite du DPM correspond à la limite haute du rivage qui déclenche la bande littorale.

L'un des principes fondateurs du domaine public est que toute autorisation privative d'une dépendance du domaine public nécessite une autorisation administrative préalable<sup>2</sup>, couramment appelée Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT).

Dès lors, les constructions et installations conchylicoles et aquacoles situées sur le domaine public doivent faire l'objet d'un titre administratif qui détermine les conditions et limites d'usage.

### 2-4 Le risque d'inondation

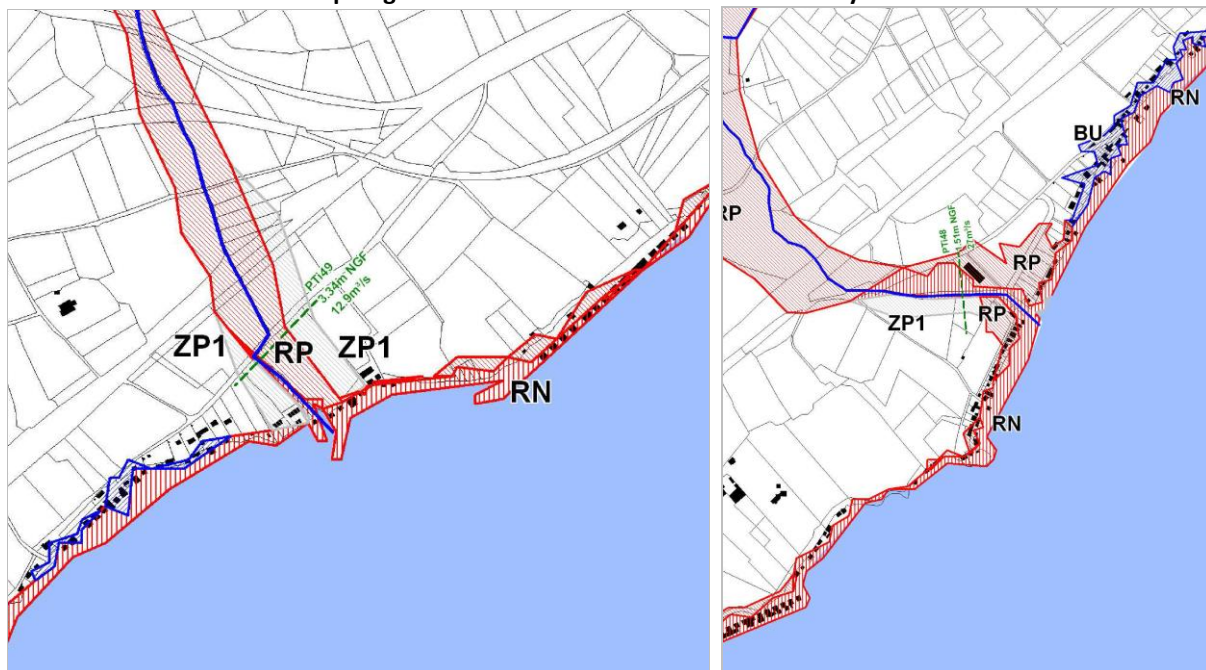
Le territoire communal de Loupian est concerné par l'application du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du Bassin versant de l'étang de Thau, approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012. Le risque d'inondation relève à la fois d'un aléa de débordement fluvial et de submersion marine induit par l'étang de Thau.

Au terme du PPRI, le territoire de la commune dont les cotes sont inférieures à 2,00 m NGF est concerné par le risque de submersion marine. Au niveau des enjeux, il s'agit principalement des mas conchylicoles au bord de l'étang de Thau.

Au vu du zonage réglementaire du PPRI, la zone conchylicole l'objet d'un zonage :

- RN correspondant à une zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé),
- BU correspondant à une zone inondable d'aléa modéré en secteur à enjeux forts (secteurs urbains).

#### **Repérage des zones inondables sur la zone conchylicole**



Extrait du PPRI en vigueur

<sup>2</sup> Art. L2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques : « Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous. »

Il en résulte un régime de constructibilité strictement défini par le règlement du PPRI, au terme duquel :

*A l'exclusion des logements, les activités nécessitant la proximité l'étang (activités conchyliques, portuaires, chantiers navals, postes de secours de plage, sanitaires et équipements de concession de plage...etc) sont autorisées en zone inondable.*

*Les conditions d'installation de ces activités sont définies dans le règlement de chaque zone.*

#### En zone RN

*A l'exclusion des logements, les activités nécessitant la proximité de l'étang sont autorisées en zone inondable, sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de 2,30 m NGF.*

#### En zone BU

*- Les constructions nouvelles (à l'exclusion des établissements vulnérables ou stratégiques), les extensions ou les modifications de bâtiments existants sont autorisées sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm et que la surface du plancher des garages et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE.*

*- Cas particuliers des mas conchyliques et des ateliers de conception, construction ou de réparation navales : Leur partie technique (ateliers, manutention) pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.*

### **2-4 L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine**

Par délibération n°2849 en date du 20 février 2020, le Conseil Municipal de Loupian a approuvé l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), ayant pour objet la promotion et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager dans le respect du développement durable. L'AVAP est constituée d'une servitude d'utilité publique.

L'AVAP identifie la zone conchylique comme un secteur à enjeux architecturaux et paysagers spécifiques.

#### **Zone conchylique – Secteur Centre**



*Extrait de l'AVAP*

#### **Rappel des enjeux et objectifs de l'AVAP sur le secteur conchylique :**

##### **LES ENJEUX**

Le site conchylique est un espace agricole particulier en pleine transformation.

Des dynamiques de développement d'activité, de transmission mais également d'organisation et de meilleure gestion du site se côtoient pour assurer le futur de la profession.

Il s'agit d'accompagner ce mouvement pour assurer une évolution qualitative du site dans l'ensemble de ces nuances et maîtriser la qualité de l'ensemble paysager qui lui sert d'écran.

### **LES OBJECTIFS**

- Valoriser l'environnement paysager et s'appuyer sur les caractéristiques morphologiques des berges de l'étang pour y adosser des projets cohérents avec leur environnement.
- Maîtriser la qualité des aménagements des abords publics et privées pour requalifier et revaloriser le site et son image.
- Assurer une continuité de lecture de la plaine agricole vers et depuis l'étang.

Il en résulte des prescriptions particulières relatives à :

- La volumétrie
- Les interventions sur le bâti
- L'aménagement des espaces libres
- La végétation et les plantations
- Les implantations
- Les gabarits des constructions.

### 3 – Objet de la modification et justification des changements apportés au PLU

#### 3-1 Le PLU en vigueur

Afin de prendre en compte l'activité conchylicole sur les bords de l'étang de Thau et permettre une pérennisation de l'activité sur la commune, le PLU de 2017 institue une zone Ac recouvrant la zone d'exploitation conchylicole et aquacole.

La zone est divisée en deux secteurs Act et Acm correspondant respectivement aux secteurs terrestres et de production de l'étang de Thau, tels que délimités sur le plan ci-après.

Dans cette zone, le règlement autorise :

#### *1- En secteur Act :*

- *Les constructions et installations nécessaires aux activités conchylicoles et aquacoles et leurs extensions,*
- *Les constructions et installations pour l'activité d'expédition nécessaires aux activités conchylicoles et aquacoles, contiguës aux constructions et installations existantes ou en annexe sur une même unité foncière ou, en cas d'impossibilité, sur une unité foncière attenante,*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la protection, à la salubrité, à l'accessibilité douce et motorisée, au stationnement et à la mise en valeur du Bassin de Thau et des secteurs conchylicoles et aquacoles ainsi que les aménagements et l'extension d'équipements d'utilité publique traitant ou valorisant les déchets produits par l'activité conchylicole et aquacole,*
- *Les aménagements ou équipements publics liés au fonctionnement des activités admises sur la zone,*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sous réserve qu'il ait été régulièrement autorisé et qu'il s'inscrive dans l'exercice d'une activité admise au titre du présent article,*
- *Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre des lieux de dégustation et de vente de la production, sous réserve :*
  - o *d'être intégrés aux bâtiments d'exploitation,*
  - o *de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m²,*
  - o *de satisfaire aux règles liées à l'accueil du public (sécurité, accessibilité, ...),*
  - o *du respect des arrêtés préfectoraux réglementant l'activité de dégustation de coquillage sur le domaine public maritime ou portuaire du Bassin de Thau.*

#### *2- En secteur Acm :*

- *Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques (par exemple, installations de tables conchylicoles, de pontons d'amarrage des navires, de pontons et portiques de déchargement, ...).*

Au regard de l'activité de dégustation, le règlement détermine un plafond de 50 m² de surface de plancher pour les lieux de dégustation.





### 3-2 Objet de la modification simplifiée

#### 3-2-1 La mise à niveau du règlement de la zone conchylicole

La modification simplifiée est entreprise en vue de revoir le règlement de la zone Ac afin de proposer un cadre réglementaire homogénéisé à l'échelle du bassin de Thau et prenant en compte les enjeux réglementaires qui s'imposent à la zone conchylicole (loi littoral, PPRI et occupation du domaine public maritime).

Suite à la signature de la Charte d'engagement relative à la dégustation, de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2021 et de l'arrêté municipal du 13 avril 2023, la modification simplifiée redéfinit les principes liés à l'activité de dégustation de coquillage dans le prolongement de l'activité de production.

Les modifications sont présentées dans le tableau suivant, en caractère gras.

PLU modifié	Justification
<p><u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u></p> <p><u>Section 2 : Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions propres à l'occupation et à l'utilisation des sols</u></p> <p>4- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment : (...)</p> <p>- L'arrêté préfectoral n°DDTM34-2021-05-11950 du 20 mai 2021 réglementant l'activité de dégustation de coquillage sur le domaine public maritime ou portuaire du département de l'Hérault ;</p> <p>- L'arrêté municipal n°4391 du 13 avril 2023 réglementant l'activité de dégustation de coquillage sur le domaine privé.</p>	<p>Actualiser la référence à l'arrêté préfectoral sur la dégustation sur le DPM et mentionner l'arrêté municipal réglementant la dégustation sur le domaine privé afin d'établir clairement le cadre réglementaire de l'activité de dégustation.</p>
<p><u>ZONE Ac</u></p> <p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>La zone Ac <b>correspond à des zones agricoles</b> liées à la conchyliculture (ensemble des procédés et des techniques utilisés pour favoriser la production des coquillages) et à l'aquaculture (ensemble des procédés et des techniques utilisés pour la production d'organismes aquatiques).</p> <p>La zone est concernée par le Domaine Public Maritime, la loi Littoral et la définition de la bande littorale des 100 mètres, telle que reportée au règlement graphique.</p> <p>La zone se divise en deux types de secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le secteur Act correspond aux secteurs terrestres, inclus dans la bande littorale <b>et couvrant partiellement le Domaine Public Maritime,</b></li><li>- Le secteur Acm correspond aux secteurs de production de l'étang de Thau, <b>incluant le Domaine Public Maritime.</b></li></ul>	<p>Préciser la nature agricole des zones conchyliques.</p> <p>Rappeler les enjeux réglementaires applicables à la zone conchylicole</p> <p>Préciser la situation des secteurs Act et Acm par rapport au DPM pour mettre en avant les enjeux liés aux conditions et limites d'utilisation du domaine public (AOT)</p>





<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction et installation non nécessaire aux activités conchyliques et aquacole,</li> <li>- Toute construction et installation non nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Tout changement de destination des constructions existantes, notamment toute transformation en tout ou partie à des fins d'habitation ou d'hébergement, à l'exception des changements de destination des constructions existantes en vue de les rendre plus conformes aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,</li> <li>- Toute extension d'habitations existantes et la création d'annexes,</li> <li>- <b>Les constructions destinées à l'habitation, y compris l'hébergement sous forme de gîte ou chambre d'hôtes,</b></li> <li>- <b>Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,</b></li> <li>- <b>Les constructions destinées aux bureaux,</b></li> <li>- <b>Les constructions destinées au commerce, y compris la restauration,</b></li> <li>- <b>Les constructions destinées à l'artisanat,</b></li> <li>- <b>Les constructions destinées à l'industrie.</b></li> <li>- <b>Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,</b></li> <li>- <b>Les carrières,</b></li> <li>- <b>Les terrains de camping ou de caravanning,</b></li> <li>- <b>Le stationnement de caravanes,</b></li> <li>- <b>Les parcs résidentiels de loisirs, et autres constructions de villégiature ou de détente,</b></li> <li>- <b>Les aménagements et activités de sport, de loisir et de nautisme,</b></li> <li>- <b>Les remblais, affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui pourraient être rendus nécessaires à l'occasion de travaux publics.</b></li> </ul> <p>Dans le secteur Ac<sub>m</sub>, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles exclusivement destinées aux activités conchyliques et aquacoles nécessitant une implantation immergée (parcs à huîtres, supports d'élevage de mollusques, piscicultures, etc.). Les lieux de vente et de dégustation telle que définie dans le lexique sont notamment interdits.</p>	<p>Compléter les occupations et utilisations du sol interdites au regard de la spécialisation attendue de la zone Ac dans l'exploitation conchylique et aquacole. Les destinations de constructions interdites sont complétées en tenant compte des destinations prévues par l'ancien article R123-9 du Code de l'urbanisme (Cf. Supra « Régime juridique de la modification simplifiée). A cet égard, l'activité de restauration est considérée comme relevant de la destination « commerce » et donc interdite dans l'ensemble de la zone.</p> <p>Dans les espaces de production maritime de l'étang de Thau, circonscrire les occupations et utilisations du sol à celles nécessitant une implantation immergée. La vente et la dégustation se feront exclusivement dans le secteur terrestre Act.</p>
<p><u>Article Ac 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sous réserve des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p>	

<p><b>1- En secteur Act :</b></p> <p><b>Sous réserve de ne porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles et aménagements destinés à l'exploitation conchylicole et aquacole, à condition d'être nécessaires au maintien ou au développement des activités conchylicoles ou aquacoles pour lesquelles l'implantation à proximité immédiate du bassin de Thau est nécessaire,</li> <li>- L'extension des bâtiments d'exploitation existants, sous réserve des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Que le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités conchylicoles et aquacoles pour lesquelles l'implantation à proximité immédiate du bassin de Thau est nécessaire,</li> <li>o Que la surface du bâtiment existant soit entièrement exploitée à la date de demande de l'autorisation d'urbanisme.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les constructions ou installations afférentes aux activités conchylicoles exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre des lieux de dégustation, telle que définie au lexique du présent règlement, et de vente des produits qui proviennent exclusivement de l'exploitation du conchyliculteur, sous réserve des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'être intégrés aux bâtiments d'exploitation existants, qui devront présenter une mixité de fonctions. Ainsi, aucune nouvelle construction ou installation dédiée exclusivement à l'activité de dégustation n'est admise et la superficie dédiée à cette activité doit demeurer accessoire. Des aménagements légers et démontables en bois, de type terrasse ou terrasse couverte, servant à l'activité de production sont admis,</li> </ul> </li> </ul>	<p>Distinguer les occupations et utilisations du sol admises en secteur Act et Acm pour tenir compte de leur nature particulière (milieux terrestres / milieux maritimes)</p> <p>Poser des conditions générales tenant à la qualité de l'insertion environnementale des projets</p> <p>Combiner les attendus du Code de l'urbanisme concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le lien de nécessité des constructions et installations nouvelles avec l'exploitation agricole en zone A,</li> <li>- la limitation de l'urbanisation aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la bande littorale (qui recouvre l'ensemble du secteur Act)</li> </ul> <p>Définir les critères permettant de justifier de la nécessité du bâti d'exploitation existant de manière à limiter le mitage de l'espace et les usages illicites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lien de nécessité (cf. ci-dessus)</li> <li>- une surface nouvelle justifiée par l'utilisation optimale des surface d'activités existantes</li> </ul> <p>Autoriser les activités de dégustation et de vente pour permettre une diversification et une valorisation des produits directement et exclusivement issus des exploitations conchylicoles</p> <p>Inclure les surfaces de vente et de dégustation dans les bâtiments d'exploitation pour mettre en exergue le lien entre l'activité de production et les activités de valorisation des produits</p> <p>Interdire les constructions uniquement dédiées à la dégustation pour limiter le mitage du foncier conchylicole, éviter les potentielles dérives vers une activité de restauration et garantir le caractère accessoire de l'activité de dégustation par rapport à l'activité de production. Selon le lexique national de l'urbanisme, un local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ de satisfaire aux règles liées à l'accueil du public (sécurité, accessibilité, ...),</li> <li>○ <b>du respect de l'arrêté préfectoral en vigueur sur le Domaine Public Maritime et de l'arrêté municipal en vigueur au moment de l'instruction réglementant l'activité de dégustation des coquillages, réglementant notamment la procédure d'autorisation pour pratiquer l'activité de dégustation, les produits autorisés et les conditions de la dégustation.</b></li> </ul> <p><b>Sont de plus admis sur le Domaine Public Maritime :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les aménagements, équipements et constructions conformes aux titres d'occupation domaniale délivrés par le gestionnaire compétent,</b></li> <li>- <b>Les ouvrages de défense contre la mer.</b></li> </ul> <p><b>2- En secteur Acm :</b></p> <p><b>Sont uniquement admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques (par exemple, installations de tables conchyliques, de pontons d'amarrage des navires, de pontons et portiques de déchargement, sur lesquels la dégustation n'est pas autorisée). Tout projet devra être soumis à l'agrément du service gestionnaire du domaine public afin d'obtenir préalablement, et le cas échéant, un titre d'occupation domaniale.</b></li> </ul> <p><b>3- Dans l'ensemble de la zone :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics,</b></li> <li>- <b>Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de les rendre plus conformes aux occupations et autorisations du sol admises.</b></li> </ul>	<p>Au regard du PLU en vigueur, la modification simplifiée a pour objet de supprimer le plafond de surface des locaux de dégustation auparavant fixé à 50 m² de surface de plancher.</p> <p>Renvoyer à la réglementation définie par les textes locaux (arrêté préfectoral sur le DPM et arrêté municipal sur le domaine privé) définissant les conditions, procédures et produits liés à l'activité de dégustation</p> <p>Permettre d'autres occupations et utilisations du sol sur le DPM dès lors qu'elles bénéficient d'une autorisation administrative d'occupation (permis de stationnement, permis de voirie, ...)</p> <p>Prendre en compte les besoins d'ouvrages nécessaires à la lutte contre le risque de submersion marine</p> <p>Limiter les occupations et utilisations du sol aux installations techniques en mer nécessaires aux exploitations conchyliques</p> <p>Rappeler la nécessité d'obtenir une autorisation administrative d'occupation du domaine public</p> <p>Autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics (réseaux, infrastructures, ...)</p> <p>Permettre le changement de destination des bâtiments ou parties de bâtiments existants vers l'exploitation conchylique pour optimiser le bâti existant et économiser le foncier des zones conchyliques</p>
---	--

<p><u>Article Ac 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>1- (...)</p> <p>2- En toutes hypothèses, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet jouxte une construction existante ne respectant le recul imposé, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,</li> <li>- pour les extensions et surélévations de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,</li> <li>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- <b>pour les constructions et installations afférentes aux activités conchyliques exigeant la proximité immédiate de l'eau, y compris les lieux de dégustation des produits issus des exploitations conchyliques.</b></li> </ul>	<p>Adapter la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre aux constructions et installations liées à l'activité conchylique de s'implanter en limite du bassin, lequel est constitutif d'une emprise publique.</p>
--	--

En lien avec ces prescriptions, les annexes du règlement sont complétées par un lexique donnant la définition de l'activité de dégustation afin d'en appréhender les contours réglementaires.

LEXIQUE
<p><b>DEGUSTATION</b></p> <p>La dégustation de coquillages est une activité de valorisation des produits de l'exploitation considérée comme le prolongement naturel de l'activité de production conchylique. Elle a pour support l'établissement d'exploitation de cultures marines à terre appelé mas conchylique.</p> <p>La dégustation consiste en l'acte de faire consommer, à titre gratuit ou onéreux des coquillages cuits ou crus préparés à la demande et issus exclusivement de l'exploitation, accompagnés de quelques produits accessoires non issus de l'exploitation et dont la liste est limitativement fixée dans l'arrêté préfectoral et municipal en vigueur au moment de l'instruction, réglementant l'activité de dégustation dans la bande littorale des 100 mètres et sur le Domaine Public Maritime et le domaine privé. Il s'agit donc d'une activité directement liée à l'acte de production qui diffère de l'activité de restauration.</p>

### 3-2-2 L'intégration de l'AVAP dans les annexes du PLU

De manière accessoire, la modification simplifiée procède à la mise à jour des annexes du PLU par l'insertion, en substitution de l'ancienne ZPPAUP, de l'AVAP approuvée par délibération du 20 février 2020. Cette mise à jour facilitera la prise en compte des prescriptions réglementaires de l'AVAP, à l'échelle de toutes les zones à enjeu et notamment le secteur conchylique.

## **II – EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE**

---

### **1 – Effets sur le foncier et la consommation d'espaces**

La modification simplifiée est sans effet sur la délimitation des zones du PLU. En particulier, elle n'a ni pour objet ni pour effet de réduire une zone agricole ou naturelle.

L'objectif de la modification simplifiée est d'économie et d'optimiser le foncier à vocation conchylicole. La constructibilité des secteurs Act et Acm est circonscrite aux besoins de l'activité conchylicole (hors services publics et ouvrages de gestion du risque de submersion marine), en s'adaptant à la nature du secteur (terrestre ou maritime).

Plusieurs mesures se présentant comme des garanties à une utilisation économe et rationnelle du foncier de la zone conchylicole sont prises par le règlement modifié :

- Le lien de nécessité avec les activités conchyliques et aquacoles pour les constructions nouvelles et les extensions,
- L'utilisation optimale des locaux existants pour les extensions,
- La mixité des fonctions productives, de vente et de dégustation au sein des bâtiments conchyliques et l'interdiction de locaux uniquement dédiés à la dégustation,
- Le changement de destination des constructions existantes non conchyliques vers des activités conchyliques.

### **2 – Effets sur l'activité agricole**

La modification simplifiée vise à établir un cadre réglementaire partagé et harmonisé à l'échelle du bassin de Thau. Elle s'inscrit dans une optique de pérennisation et de valorisation des activités conchyliques et des productions locales.

En réglementant les activités de vente et de dégustation, elle permet aux établissements conchyliques de diversifier leur revenu et de faire valoir leurs productions par des circuits courts de commercialisation et de consommation. La dégustation s'effectue dans un cadre équitable, qui exclut les activités concurrentielles restauration.

### **3 – Effets sur les paysages**

Les zones conchyliques et leurs mas composent des motifs paysagers qui constituent des repères culturels et identitaires du bassin de Thau. La préservation de ces paysages représente donc un enjeu fort. A ce titre, la zone conchylique fait l'objet d'un zonage et des prescriptions particulières définies par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), annexée au PLU par la présente modification simplifiée.

En complémentarité de ces prescriptions, la modification simplifiée prend des mesures réglementaires qui contribueront à préserver le paysage et le patrimoine architectural de la zone conchylique :

- Autoriser uniquement le bâti lié et nécessaire aux activités conchyliques,
- Poser la condition de ne porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou historique
- Intégrer les lieux de vente et de dégustation dans les lieux de production,
- Permettre le changement de destination de constructions existantes pour éviter leur délaissement et leur dégradation

#### **4 – Effets sur les milieux naturels et la biodiversité**

La zone Acm intègre plusieurs périmètres d'intérêt écologique reconnu lié à l'étang de Thau (ZNIEFF, sites Natura 2000, zones humides, ...). La modification simplifiée prend en compte la sensibilité écologique de l'étang de Thau et limite la constructibilité aux seules installations conchylicoles nécessitant d'être immergées (parcs à huîtres, supports d'élevage de mollusques, piscicultures, etc.).

En secteur Act, les constructions et installations ne pourront être admises que dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des milieux naturels et à leur intérêt, notamment du point écologique.

Pour rappel, l'exploitation conchylicole n'est autorisée qu'à la condition de disposer d'un équipement de traitement des rejets issus de l'activité de purification des coquillages afin de parer à toute atteinte potentielle à la qualité des eaux et des milieux naturels.

La modification simplifiée n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

#### **5 – Effets sur les risques naturels**

La modification simplifiée prend en compte le risque d'inondation assujettissant les zones conchylicoles. En effet, elle a pour objet d'exposer clairement la vulnérabilité de la zone Act au risque d'inondation en rappelant explicitement dans le règlement l'applicabilité du PPRI dans ce secteur. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI se surajoutent à celles énumérées à l'article Ac1. Les occupations et utilisation admises à l'article Ac2 devront, le cas échéant, respecter les mesures de gestion du risque prévues au règlement du PPRI.

Par ailleurs, au regard des enjeux liés au risque de submersion marine, la modification simplifiée introduit dans le règlement de la zone Ac la possibilité d'édifier des ouvrages de défense contre la mer. Elle favorise ainsi la réduction de la vulnérabilité de la zone conchylicole face à la submersion marine.