

département de l' **Hérault**



commune de **Mauguio-Carnon**



# > **Plan Local d'Urbanisme**

**Ila.**

**Rapport de présentation additif**

**> modification n° 5**

approuvée par DCM du :  
29/06/2015

**PLU**

prescrit par DCM du :  
29/04/2002

arrêté par DCM du :  
12/12/2005

approuvé par DCM du :  
17/07/2006

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE</b> .....	<b>5</b>
1. Localisation et cadre géographique.....	5
2. Dynamiques sociales et urbaines.....	6
<b>ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME</b> .....	<b>7</b>
<b>A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION</b> .....	<b>13</b>
1. <i>La redéfinition du cadre réglementaire des zones agricoles / l'adaptation du règlement aux besoins agricoles actuels</i> .....	15
1. Les modifications concernant les zones A2 .....	15
2. Les modifications du règlement de la zone agricole .....	19
3. La modification du règlement de la zone 1AUE1 pour permettre le logement des salariés agricoles saisonniers.....	21
4. La modification du règlement de la zone 1AUH .....	21
2. <i>Les adaptations du règlement au regard des nouvelles dispositions de la loi "ALUR"</i> .....	23
3. <i>Les autres adaptations mineures du règlement</i> .....	25
1. La réglementation des pentes de toitures .....	25
2. La réglementation des parkings en souterrain .....	25
3. La modification des règles de hauteur en zone UC .....	25
4. La nouvelle réglementation pour les toitures terrasses en zones 1UB et UD.....	25
5. La limitation de la constructibilité en limite séparative en zones UD et 1AUA.....	26
6. L'autorisation des constructions et installations liées au traitement et à la valorisation des déchets verts en zone 1AUH .....	26
7. L'interdiction des logements liés aux activités autorisées en zones UE et 1AUE1 .....	26
4. <i>Les mises à jour</i> .....	27
<b>B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES</b> .....	<b>29</b>
1. <i>Justification de la modification</i> .....	29
1. Justification des modifications apportées aux zones agricoles .....	29
2. Justification de la modification apportée aux zones 1AUE1 (autorisation des logements agricoles saisonniers) et 1AUH (surface de plancher non limitée pour les exploitations agricoles).....	31
3. Justification des adaptations réglementaires liées à la loi "ALUR" .....	34
4. Justification des autres adaptations mineures apportées au règlement.....	38
5. Justification de la suppression de la servitude "Amendement Dupont" dans les zones NL et 1AUE .....	40
2. <i>Incidences de la modification</i> .....	45
1. Incidences de la modification sur les espaces agricoles .....	45
2. Incidences des nouvelles règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur et aux espaces libres dans les zones urbaines et à urbaniser .....	45
<b>C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION</b> .....	<b>47</b>

## INTRODUCTION

Conformément à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, la commune de Mauguio-Carnon (département de l'Hérault) a lancé une procédure de modification (la 5<sup>ème</sup>)<sup>1</sup> de son PLU, **Plan Local d'Urbanisme**, approuvé en juillet 2006.

**La présente modification a pour principal objectif la redéfinition du cadre réglementaire des zones agricoles du PLU (zones A).**

**Des adaptations, clarifications et autres mises à jour sont également apportées au règlement, pour les zones urbaines 1UB, UC, UD et UE, pour les zones à urbaniser 1AUA, 1AUE et 1AUH ainsi que pour les articles 11 et 12 des dispositions générales et règles applicables à l'ensemble des zones. Certaines de ces adaptations font suite à la suppression du COS prévue en application des nouvelles dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR).**

**Cette modification n'affecte en rien les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé.**

Cette modification doit être soumise à **enquête publique** définie par la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le projet de modification est notifié, avant l'enquête publique, aux personnes publiques associées ou consultées : préfet, président de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, président du Conseil Général, président du Conseil Régional, président de la chambre de commerce et d'industrie, président de la chambre des métiers, président de la chambre d'agriculture, président de la section régionale de conchyliculture.

La commune de Mauguio-Carnon est concernée par un SCOT (schéma de cohérence territoriale) qui a été approuvé en conseil communautaire du 15 décembre 2011. Le **SCOT du Pays de l'Or** couvre 7 communes : Mauguio-Carnon, Candillargues, la Grande-Motte, Lansargues, Mudaison, Palavas-les-Flots et Saint-Aunès.

Le présent dossier de modification comprend les pièces suivantes :

- le **PADD** extrait du PLU approuvé de 2006 (pièce I. inchangée) ;
- un **rapport de présentation additif** présentant l'objet de la modification, sa justification et ses incidences sur l'environnement (pièce IIa.) ;
- le **règlement modifié** (pièce III.) ;
- les **plans de zonage modifiés** (pièces III.1 et III.2a/b).

---

<sup>1</sup> DCM en date du 25 mars 2013



## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Soumise à une double dynamique – littorale et péri-urbaine – et bénéficiant d'une fonction stratégique dans l'agglomération montpelliéraine, **la commune de Mauguio-Carnon est porteuse d'enjeux majeurs.**

Le territoire communal représente près de 7 670 hectares dont 2 652 concernent la plus grande partie de l'Étang de l'Or qui constitue, avec ses abords, un élément remarquable du patrimoine mélgorien. Depuis une trentaine d'années, la commune a connu un important développement principalement marqué autour de trois grands pôles d'attraction urbaine situés :

- au Nord, avec la ville de Mauguio (environ 12 500 habitants) composée d'un centre ancien et d'extensions pavillonnaires ;
- à l'Ouest, avec le secteur de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée regroupant plusieurs zones d'activités le long de la RD66 ;
- au Sud, avec la station littorale (environ 4 500 habitants permanents) et le port de plaisance de Carnon-plage.

*Mauguio : vue aérienne*



### 1. Localisation et cadre géographique

- **À l'interface du lunellois et de Montpellier**

Mauguio-Carnon se positionne dans la partie orientale du département de l'Hérault, à une dizaine de kilomètres au Sud-Est de Montpellier. La commune s'intercale ainsi entre **Montpellier**, la métropole régionale et à l'Est, le **pays de Lunel**, centré autour de sa ville-centre, Lunel.

Les communes limitrophes de Mauguio-Carnon sont :

- au Nord : Saint-Aunès et Baillargues ;
- à l'Ouest : Montpellier, Pérols, Lattes et Palavas ;
- à l'Est : Mudaison, Candillargues et la Grande-Motte.

Le Sud du territoire communal est bordé par la Méditerranée, sur une longueur de près de 7 kilomètres.

- **Un territoire de plaine ouvert vers l'Est**

Située au cœur de la plaine languedocienne, la commune se place dans cet étroit faisceau de communication qui structure le bassin méditerranéen français entre Paris et Barcelone. L'autoroute (A9) borde la commune au Nord. À peu près parallèle, la ligne de chemin de fer qui sera dédoublée par le projet de ligne à grande vitesse (TGV + fret) Paris / Barcelone cadre également la commune au Nord.

La route des plages (RD66), reliant Montpellier aux stations de Carnon-plage et de la Grande-Motte longe l'Est de la commune. Le territoire melgorien apparaît fortement structuré par les voies de communication, qu'elles soient Est/Ouest (A9) et Nord/Sud (RD66). **Ainsi, si les relations économiques et structurelles sont très étroites avec la capitale régionale, le territoire melgorien reste très ouvert vers l'Est.**

- **Entre terres et mer, deux pôles urbains pour une même commune**

Mauguio-Carnon se caractérise par ses spécificités littorale et lagunaire. Bordée par la Méditerranée, la commune entretient également des relations étroites et secrètes avec son étang. Recouvrant près d'un tiers du territoire de la commune, l'étang de l'Or forme un vaste complexe humide qui sépare Mauguio-ville de Carnon-plage. Ces deux unités urbaines composent les deux polarités communales :

- **Mauguio-ville**, bénéficie de contacts étroits avec son terroir agricole et cultive un riche passé historique. Aujourd'hui, Mauguio-ville demeure un centre de vie important et résidentiel du Sud-Est de l'agglomération de Montpellier.
- **Carnon-plage** est née de la mer et d'une volonté étatique forte dans les années 70. Elle évolue progressivement du statut de **station** à celui de **ville littorale** à part entière. L'arrivée d'une population permanente exige de nouveaux besoins et nécessite un fonctionnement à l'année.

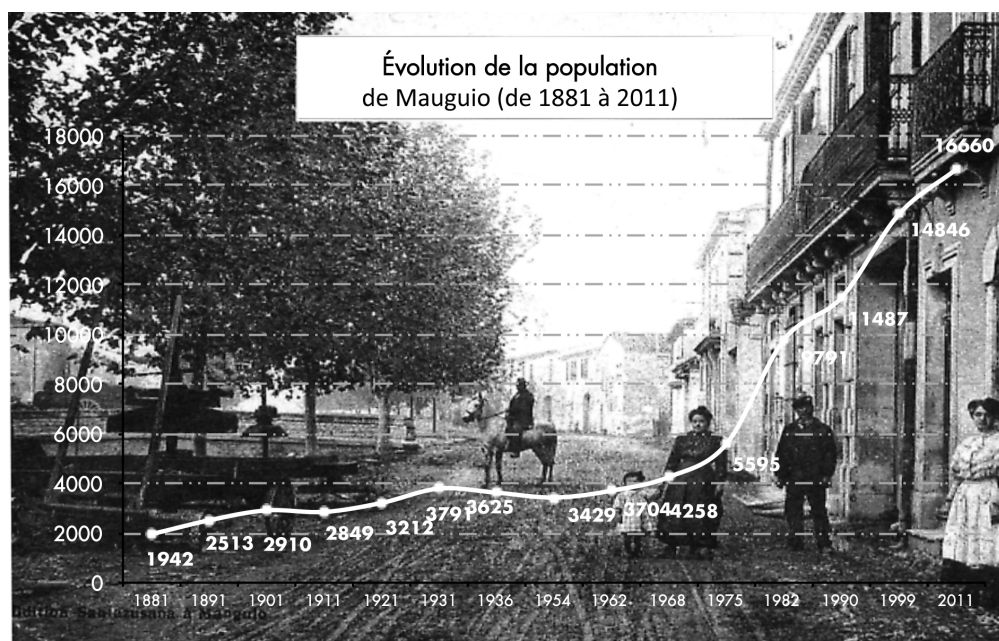
## 2. Dynamiques sociales et urbaines

- **Population**

**En 2011, Mauguio-Carnon comptait 16 660 habitants**, soit une progression de 12,2 % par rapport au recensement de 1999 (+ 1 % par an). La commune connaît une croissance continue depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ; toutefois, cette croissance qui a été très forte entre 1975 et 1982 notamment, tend à nettement s'infléchir depuis le début des années 2000 :

- + 8,3 % par an entre 1975 et 1982,
- + 3 % par an entre 1982 et 1999,
- + 1 % par an entre 1999 et 2009.

Le rythme de croissance actuel est inférieur aux prévisions du PLU approuvé qui se basait sur une croissance modérée de + 2,5 % par an, soit une population d'environ 23 000 habitants à l'horizon 2020.



Depuis le recensement de 1999, les ménages ont augmenté de plus de 10 % ; la taille des ménages diminue : de 2,4 personnes par ménage en 1999 à 2,2 aujourd'hui. Cette augmentation des ménages a des incidences sur la demande en logements.

La répartition de la population selon les tranches d'âge traduit **un net vieillissement de la population** : si la part des 0-19 ans et des 40-59 ans est remarquablement stable depuis 1999 (respectivement 22 et 28 % de la population), la classe d'âge correspondant aux jeunes actifs (20-39 ans) diminue sensiblement (de 29 % en 1999 à 26 % aujourd'hui) et celle des personnes âgées (plus de 60 ans) augmente fortement (21 % en 1999 contre près de 24 % aujourd'hui). Sur la commune, la classe d'âge la plus représentée est désormais celle des 45-59 ans.

La commune est également marquée par une forte sédentarisation des ménages ; 5 ans auparavant<sup>2</sup>, les personnes habitaient :

- à 89 % la même région,
- à 74 % la même commune,
- à 64 % le même logement.

• **Logements**

**Mauguio-Carnon comptait 11 472 logements** au dernier recensement INSEE de 2011 dont 67 % de résidences principales et 30 % de résidences secondaires. Le parc logements augmente proportionnellement plus vite que la population.

La structure du parc logements est restée relativement stable depuis 1999 ; toutefois, la part des appartements a sensiblement augmenté passant de 49,7 % des logements en 1999 à 52,6 % en 2011.

Le parc logements mélorgien a bien profité de la mise en œuvre, par la commune, des dispositions de la loi SRU, avec notamment la réalisation de logements locatifs sociaux et la diversification des types de logements.

<sup>2</sup> source : enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2007 – INSEE  
 Pour le lieu de résidence, l'enquête portait sur les personnes de plus de 5 ans au 01/07/2005.

- **Développement urbain récent**

C'est essentiellement Mauguio-ville qui, à l'échelle du territoire communal, connaît le développement urbain le plus important. Depuis l'approbation du PLU en 2006, plusieurs opérations importantes ont été lancées ou sont prévues à court terme :

- lotissement "**le Paradou**" route de Candillargues (163 logements dont 30 logements sociaux en collectif, 12 villas primo-accédants, 50 appartements en 2 collectifs, 57 lots individuels privés et 14 villas privées) ;
- lotissement "**le Jardin d'Annette**" route de Candillargues (280 logements dont 64 logements sociaux en collectif, 18 villas primo-accédants, 38 logements individuels en 2 groupes d'habitations, 72 appartements en 2 collectifs et 88 lots individuels privés) ;
- projet de **ZAC de "La Font de Mauguio"** : ce projet d'envergure est en cours d'étude ; il prévoit, sur une réserve foncière de 30 hectares à l'Est de Mauguio, une urbanisation future entre la route de Candillargues et la route de Lunel.

En plus de ces extensions urbaines qui restent toutefois limitées compte-tenu des contraintes du PPRI, **Mauguio-ville profite d'une dynamique récente de renouvellement urbain sur les espaces centraux et péricentraux notamment**. Dans ce cadre, plusieurs opérations ont été récemment réalisées :

- "le Patio de Carmen" avenue du 8 mai 1945 (72 logements en collectif dont 30 logements locatifs sociaux),
- "la Closerie de Melgueil" boulevard de la Démocratie (15 villas groupées),
- "les Terrasses de Melgueil" boulevard de la Démocratie (22 logements et commerces),
- "le Sévillan" boulevard de la Démocratie (23 logements),
- immeuble collectif rue Pasteur (8 appartements).

D'autres opérations sont également en cours :

- "l'Enclos des Roselières" (lotissement de 21 lots dont 5 logements locatifs sociaux),
- "le Felicidad" (collectif de 34 logements dont 7 logements locatifs sociaux),
- "Côté Sud" (collectif de 91 logements dont 17 logements locatifs sociaux),
- "le Patio Latino" (collectif de 36 logements sociaux).

**Toutes ces opérations s'inscrivent dans le cadre des objectifs du PLU.**

Parallèlement au développement et à la densification des différents quartiers de Mauguio-ville, la commune poursuit ses efforts en matière d'**équipements publics**. Ont ainsi été récemment réalisés ou sont programmés à court terme les équipements suivants :

- le transfert de la **Maison des Jeunes et de la Culture** dans une partie des locaux de l'ancienne cave coopérative,
- le transfert des **ateliers municipaux** dans la ZAC de la Louvade,
- le **nouveau groupe scolaire Camus-Prévert** : cette opération d'envergure prévoit de regrouper les deux structures dans un ensemble cohérent, avec deux accès différents ; le site de Prévert fera l'objet d'un grand projet d'urbanisme.

Étant soumise aux contraintes règlementaires de la loi "littoral", Carnon-plage a quasiment "stoppé" son développement urbain ; seules quelques opérations de réinvestissement urbain ont été récemment réalisées ou sont en cours dont :



- opération **KAUFMAN & BROAD** avenue Grassion Cibrand (75 logements dont 12 logements sociaux),
- opération **BOUYGUES IMMOBILIER** ("le Cap Blanc") avenue Grassion Cibrand (52 logements dont 10 logements locatifs sociaux).

Les différentes entités urbaines de Carnon-plage sont soumises à des problématiques de renouvellement urbain (habitat et formes urbaines), particulièrement sur le port et le long de l'avenue Grassion Cibrand ; les enjeux actuels se vérifient tout particulièrement dans des actions visant à restructurer l'espace urbain à travers notamment la requalification des espaces publics.

Sur Carnon-plage, la commune poursuit également ses efforts en matière d'**équipements publics** visant à répondre aux besoins d'une population résidante de plus en plus importante.



## ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

POS	16/07/1982 (APPROBATION)
ÉLABORATION POS PARTIEL <sup>3</sup>	PRESCRIT PAR DCM du 28/11/1983 APPROUVÉ PAR DCM du 22/05/1995
RÉVISION POS PARTIEL <sup>4</sup>	PRESCRITE PAR DCM du 11/07/1989 APPROUVÉE PAR DCM du 22/05/1995
MODIFICATIONS	1 <sup>ère</sup> 27/03/2000 2 <sup>ème</sup> 29/04/2002 3 <sup>ème</sup> 24/02/2003
RÉVISION – NOUVEAU PLU	PRESCRITE PAR DCM du 29/04/2002 APPROUVÉE PAR DCM du 17/07/2006
MODIFICATIONS	1 <sup>ère</sup> 22/09/2008 2 <sup>ème</sup> 09/11/2009 3 <sup>ème</sup> 05/11/2012 4 <sup>ème</sup> 12/11/2013

La révision du PLU de Mauguio-Carnon, rendue nécessaire du fait des insuffisances du document d'urbanisme antérieur (POS partiel approuvé en 1995), a été l'occasion :

- de **répondre aux enjeux communaux**, en particulier la maîtrise du développement urbain et la préservation de l'environnement et du cadre de vie ;
- de **prendre en compte les grands projets d'infrastructure intéressant le territoire communal** (ligne nouvelle ferroviaire, doublement de l'A9, déviation Est de Montpellier, extension de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée) ;
- de **mettre en conformité le document d'urbanisme avec les nouvelles servitudes** (intégration du PPRI) **et dispositions réglementaires** (lois SRU et UH, loi paysage, loi "littoral", loi relative au renforcement et à la protection de l'environnement, loi sur l'eau, etc.

Cette refonte du document d'urbanisme s'est traduite par une **diminution sensible des zones à urbaniser** qui ne représentent plus que 3 % du territoire communal contre 7 % dans l'ancien POS. Le nouveau PLU a en effet permis de supprimer 76 hectares de zone à urbaniser prévues à l'Ouest de Mauguio-ville (zone inondable) et 160 hectares de zone à urbaniser correspondant au projet EUROGARE aujourd'hui abandonné.

Cette évolution marque une réelle volonté de protection. Les objectifs de développement ne sont toutefois pas écartés ; le PLU prévoit de répondre progressivement aux besoins liés à la croissance démographique prévue sur les 10 à 15 prochaines années.

<sup>3</sup> Le POS prescrit le 28 novembre 1983 concernait toutes les parties du territoire communal non visées par le POS révisé ; son approbation s'est réalisée conjointement à celle du POS révisé, le 22 mai 1995.

<sup>4</sup> Le POS révisé provient de la mise en révision le 11 juillet 1989 de l'unique POS approuvé le 16 juillet 1982 ; approuvée le 22 mai 1995, ce nouveau POS était partiel et ne couvrait pas :

- une partie des terrains concédés à l'aéroport de Montpellier-Méditerranée,
- une partie des terrains situés en rive droite et en rive gauche de Carnon.

Depuis son approbation en 2006, le PLU a fait l'objet de **quatre procédures de modification** :

- la première a été approuvée en septembre 2008 : cette modification visait à autoriser la réalisation d'une aire de stationnement publique au Petit Travers (Carnon-plage), en bordure de la RD62 soumise à l'application de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) ; le règlement de la zone concernée 1AUL a ainsi été modifié afin de permettre la réalisation du projet ;
- la seconde a été approuvée en novembre 2009 : cette modification a eu pour principaux objectifs :
  - la création de trois secteurs A2 lieux-dits "le Péras", "Tamaris" et "la Moure" destinés à accueillir des constructions agricoles dans le cadre d'un projet d'ensemble et sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement",
  - l'élargissement de la vocation économique de la zone 1AUE de la Louvade afin qu'elle soit en cohérence avec la ZAE voisine (zone UE1),
  - l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de la zone AU des Berges de Solignac à Carnon-plage (projet BOUYGUES IMMOBILIER) ;
- la troisième a été approuvée en novembre 2012 : cette modification a eu pour principaux objectifs :
  - la création d'un secteur A2 lieu-dit "Petit Peyre Blanque" destiné à accueillir des constructions agricoles dans le cadre d'un projet d'ensemble et sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement",
  - la modification des zones A1, NP et 1AUH afin de règlementer l'installation des locaux de vente de produits agricoles.
- la quatrième a été approuvée en novembre 2013 : cette modification a eu pour objet unique l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUF correspondant à l'extension de la plateforme logistique et de fret de l'aéroport "Montpellier-Méditerranée".

## A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

La 5<sup>ème</sup> modification du PLU a plusieurs objectifs présentés dans le tableau suivant.

<b>Objet</b>	<b>Zones concernées</b>	<b>Articles concernés</b>	<b>Observations</b>
<b>1. Redéfinition du cadre réglementaire des zones agricoles / adaptation du règlement aux besoins agricoles actuels</b>			
<i>Prise en compte des problématiques agricoles au regard des contraintes liées à l'application de la loi "littoral" (redéfinition globale des zones A2, redéfinition des règles pour certaines constructions et installations agricoles)</i>	A	A1 A2	<i>Modifications basées sur une étude exhaustive des zones A2 et sur un recensement des besoins</i>
<i>Prise en compte des besoins liés au logement des salariés agricoles saisonniers</i>	1AUE	1AUE2 1AUE11 1AUE12 1AUE13	
<i>Non limitation des surfaces de plancher autorisées pour les exploitations agricoles</i>	1AUH	1AUH2	
<b>2. Adaptations du règlement au regard des dispositions de la nouvelle loi "ALUR"</b>			
<i>Nouvelle réglementation de l'emprise au sol des constructions</i>	1UB UD 1AUA 1AUH	1UB UD9 1AUA9 1AUH9	<i>Modifications liées à la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (art. 14)</i>
<i>Nouvelle réglementation des espaces libres</i>	UD 1AUA 1AUH	UD13 1AUA13 1AUH13	
<i>Adaptation des règles de hauteur maximale</i>	1UB	1UB10	
<b>3. Autres adaptations mineures du règlement</b>			
<i>Réglementation des pentes de toitures</i>	Toutes	11 (dispositions générales)	
<i>Réglementation des parkings en souterrain pour les immeubles collectifs (cote maximale à respecter par rapport au terrain naturel et obligation d'une étude géotechnique)</i>	Toutes	4 & 12 (dispositions générales)	
<i>Possibilité de conserver la hauteur des bâtiments existants en cas de réhabilitation avec changement de destination Précision de la règle de hauteur pour le niveau supérieur</i>	UC	UC10	
<i>Nouvelle réglementation pour les toitures terrasses</i>	1UB UD	1UB11 UD11	
<i>Limitation de la constructibilité en limite séparative</i>	UD 1AUA	UD7 1AUA7	
<i>Autorisation des constructions et installations liées au traitement et à la valorisation des déchets verts</i>	1AUH	1AUH2	
<i>Interdiction des logements liés aux activités</i>	UE 1AUE1	UE2 1AUE2	

<b>4. Mises à jour</b>			
<i>Intégration des nouveaux arrêtés préfectoraux relatifs aux infrastructures bruyantes</i>		<i>Dispositions générales</i>	
<i>Suppression de la servitude "Amendement Dupont" levée dans le cadre du projet de réhabilitation du lido du Petit Travers / Grand Travers</i>	NL		
<i>Suppression de la servitude "Amendement Dupont" levée dans le cadre du projet de ZAC "Les Portes de l'Aéroport"</i>	1AUE		
<i>Suppression des surfaces minimales des parcelles constructibles</i>	UE	UE5	<i>Application des dispositions de la loi "ALUR"</i>
<i>Suppression des COS</i>	2UA 1UB UD UE 1AUA 1AUE 1AUH	2UA14 1UB14 UD14 UE14 1AUA14 1AUE14 1AUH14	<i>Application des dispositions de la loi "ALUR"</i>
<i>Définition de l'emprise au sol</i>	Toutes	1 & 2 (dispositions générales) 9 (dispositions générales)	
<i>Définition des espaces libres</i>	Toutes	13 (dispositions générales)	
<i>Changement de destination pour les constructions agricoles</i>  <i>Ajout du Mas Villedieu et du Domaine de Lauroux dans la liste des constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	A	1 & 2 (dispositions générales) A2	<i>En application du nouvel article L.123-1-5 du code de l'urbanisme</i>

## 1. La redéfinition du cadre réglementaire des zones agricoles / l'adaptation du règlement aux besoins agricoles actuels

Ce chapitre renvoie à l'étude des zones A2 réalisée dans le cadre de la 5<sup>ème</sup> modification et annexée au présent dossier.

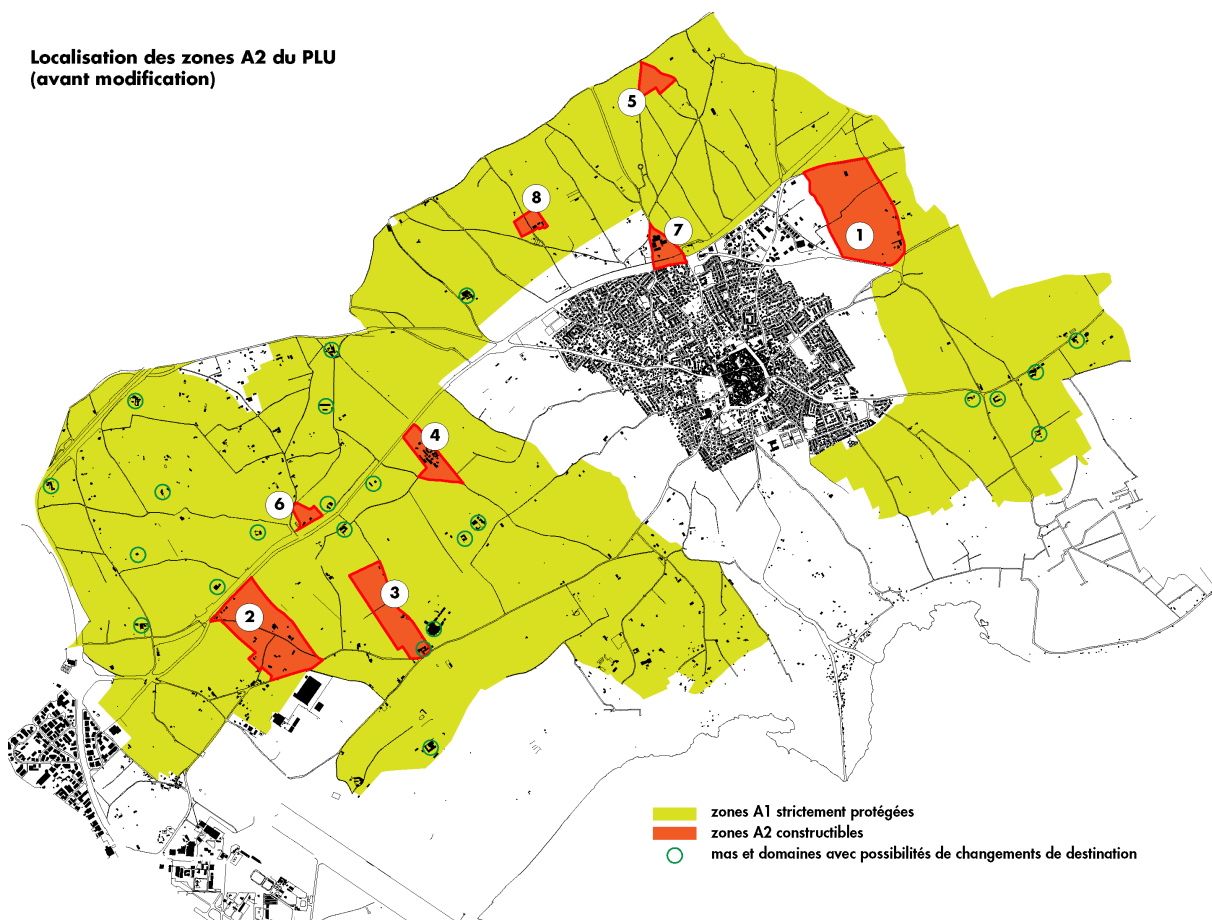
### 1. Les modifications concernant les zones A2

Lors de l'élaboration de son PLU, la municipalité a opté pour une protection très stricte de ses espaces agricoles, ceci afin de stopper leur mitage par des nouvelles constructions qui avaient pu être autorisées dans le cadre des zones NC des POS précédents. La zone agricole (zone A) a donc été strictement protégée (interdiction des constructions nouvelles isolées dans les secteurs A1) ; toutefois, afin de ne pas bloquer le développement agricole et de permettre la réalisation de nouveaux projets, ont été définis des secteurs A2 destinés à accueillir de nouvelles constructions agricoles sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement".

Les zones A2 du PLU approuvé sont les suivantes (cf. carte suivante) :

- LA CADOULE (1),
- VAUGUIÈRES-LE-HAUT (2),
- GUILHERMAIN (3),
- LA JASSE (4),
- LE PÉRAS (5),
- LA MOURRE (6),
- TAMARIS (7),
- PETIT PEYRE BLANQUE (8).

Localisation des zones A2 du PLU  
(avant modification)



En réponse aux dispositions de la loi "littoral" (article L.146-4 du code de l'urbanisme), dans les secteurs A2, les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la

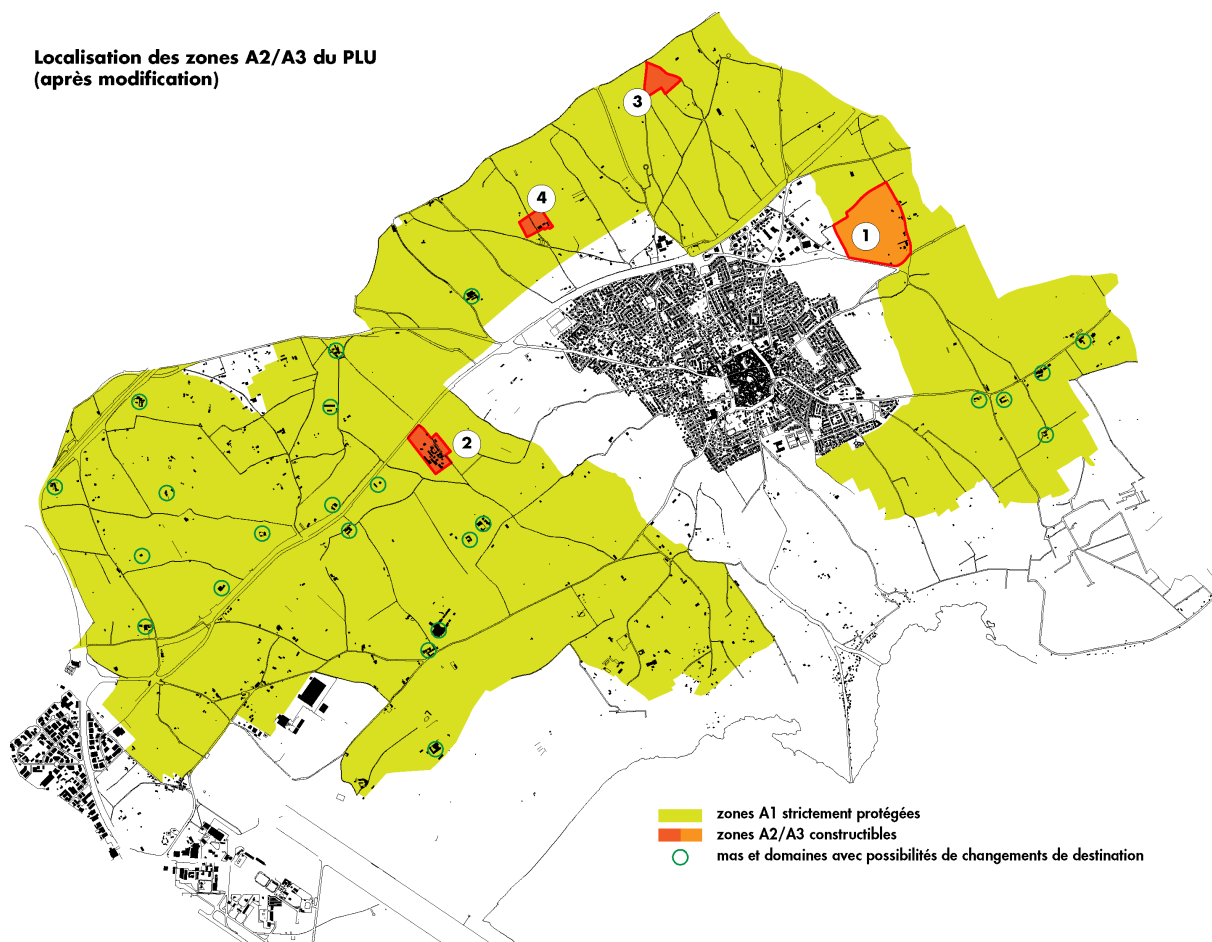
forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (article A2 & annexe 7 du règlement).

Sur la base d'une étude exhaustive des zones A2 et d'un recensement des besoins, les modifications proposées sont les suivantes :

- **suppression de la zone de la Cadoule** ; cette zone est supprimée au profit d'une **nouvelle zone A3** (n° 1 sur la carte suivante) délimitée en partie basse seulement (partie située au Sud du chemin de la Clauzade) ;
- **suppression de la zone de Vauguières-le-Haut** ;
- **suppression de la zone de Guilhermain (Mas de Marot)** ;
- **réduction et modification du périmètre de la zone de la Jasse (INRA)** ; il est prévu de supprimer la partie Sud de la zone afin de permettre une extension limitée du hameau de l'INRA en bordure du chemin de la Madone (n° 2 sur la carte suivante) ;
- **suppression de la zone de la Mourre** ;
- **suppression de la zone de Tamaris.**

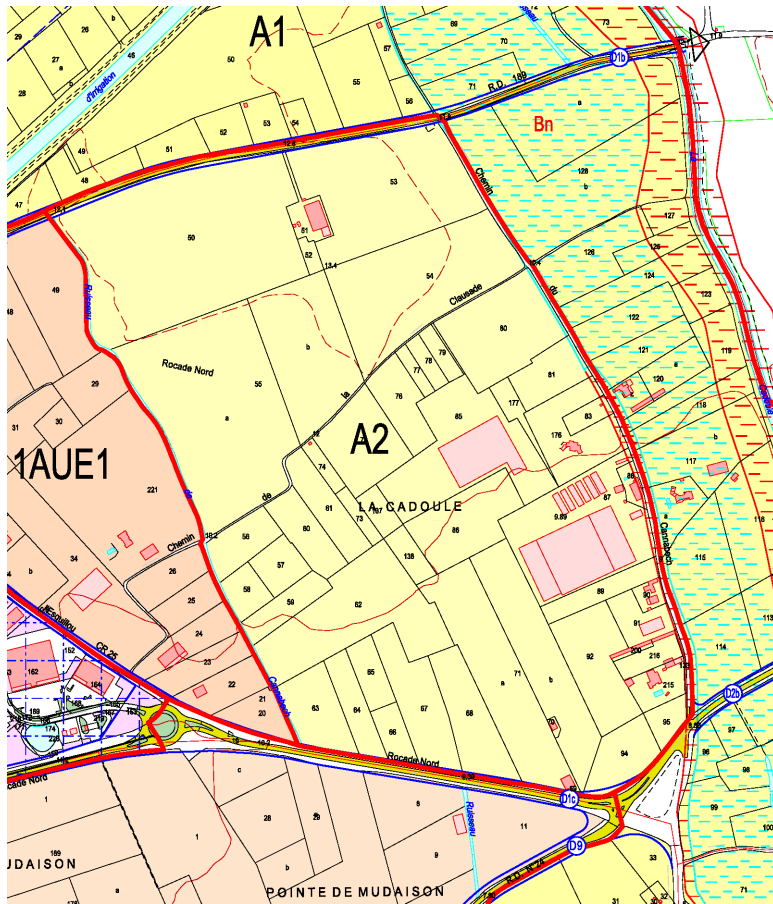
Les autres zones A2 du Péras (n° 3 sur la carte suivante) et de Petit Peyre Blanque (n° 4 sur la carte suivante) restent inchangées.

Localisation des zones A2/A3 du PLU  
(après modification)

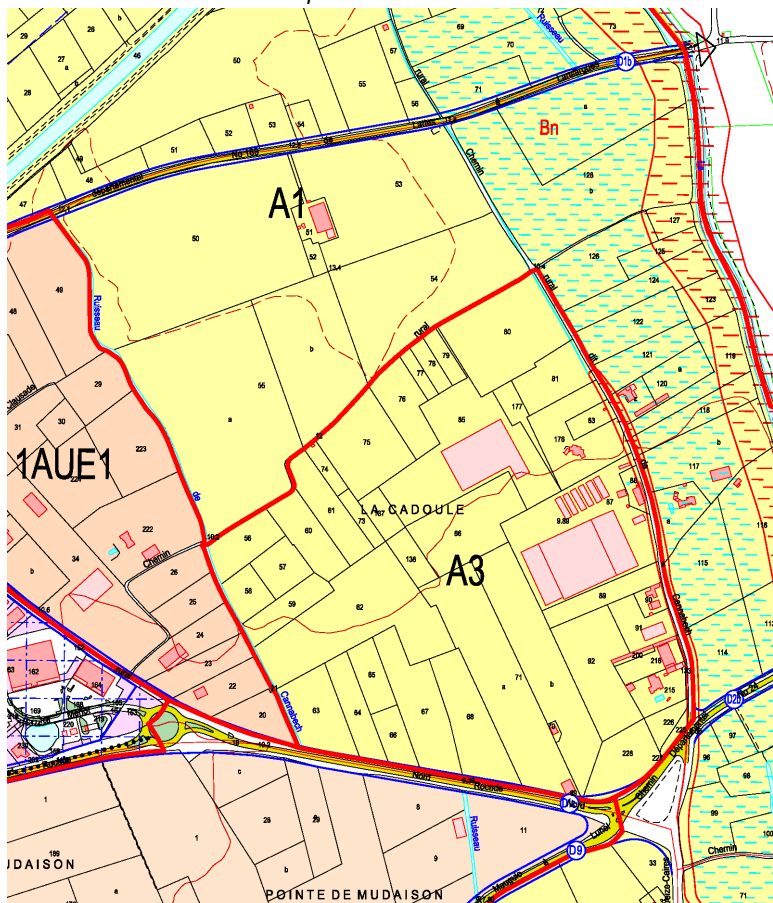




Zone A2 de la Cadoule avant modification

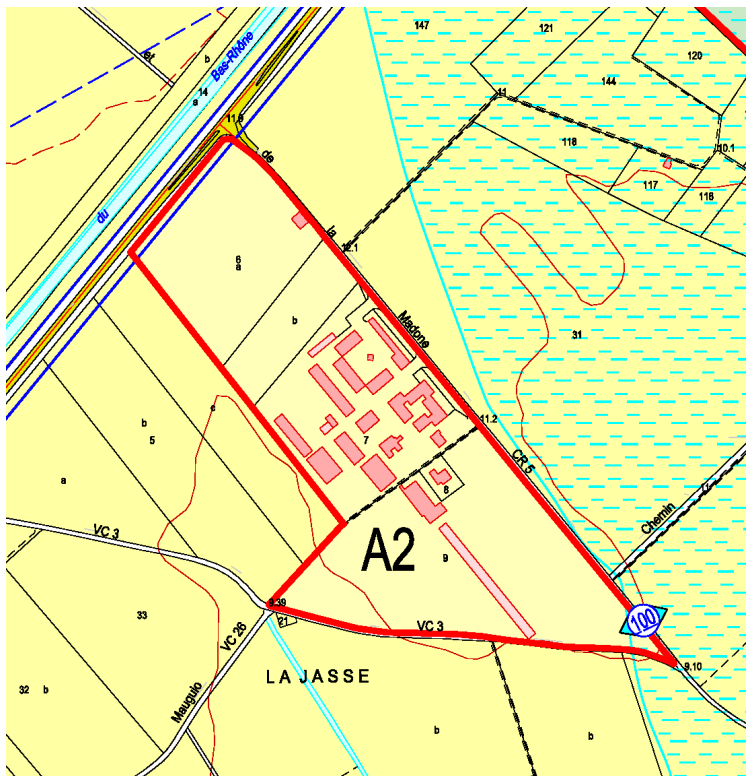


Zone A3 de la Cadoule après modification

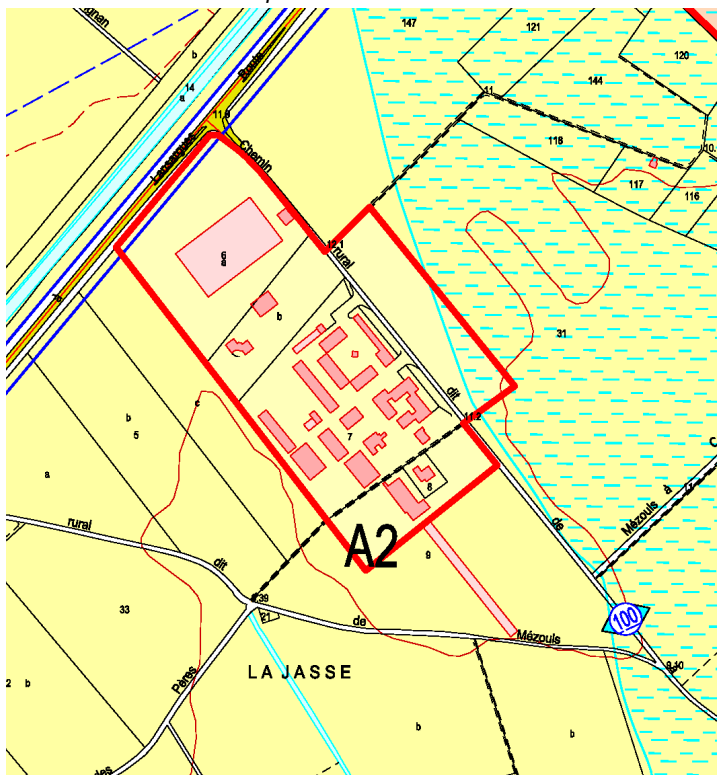


## IIa. rapport de présentation additif

Zone A2 de la Jasse avant modification



Zone A2 de la Jasse après modification



La zone A2 de la Jasse INRA passe de **9,3 à 7,4 hectares** (soit une réduction de 1,9 hectare). Comme pour les zones A2 du Péras et de Petit Peyre Blanque, la zone A2 de la Jasse est soumise à une orientation d'aménagement visant à imposer, pour les futurs bâtiments prévus en extension du hameau existant, **un plan d'alignement avec un recul et des orientations de façades à respecter**. À noter que la partie de la zone située au Sud

du chemin de la Madone est déjà bâtie (bâtiments de l'INRA et exploitation agricole avec hangar, serres et maison d'habitation).

*Zone A2 de la Jasse : orientations d'aménagement*



## **2. Les modifications du règlement de la zone agricole**

La zone A comprend donc un nouveau secteur A3 créé en plus des secteurs A1 et A2 existants avant la modification.

Le secteur A1 correspond aux grands espaces agricoles protégés de la commune.

Le secteur A2 correspond aux secteurs de développement agricole sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement".

Le secteur A3 correspond à un espace de développement agricole situé en continuité de l'urbanisation existante et future de Mauguio-ville ; en application de la loi "littoral", les constructions agricoles pourront y être autorisées dès lors qu'elles se situeront en continuité d'une urbanisation existante.

Les modifications de fond concernent les articles 1 et 2 du règlement.

- **Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour le secteur A1, le règlement applicable aux serres est modifié pour une plus grande clarté :

*"Concernant les serres, seules les structures agricoles démontables, sans dalle au sol et ne constituant pas une urbanisation irréversible sont admises."*

- **Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

Pour le secteur A1, le règlement applicable aux bâtiments agricoles d'exploitation est complété comme suit :

*"Ces bâtiments agricoles (bâtiments d'exploitation) pourront être autorisés dans les deux cas suivants :*

- *en extension de bâtiments d'une même exploitation (lien entre le nouveau bâtiment et l'existant),*
- *en extension de bâtiments d'une autre exploitation (pas de lien entre le nouveau bâtiment et l'existant)."*

En secteur A2, la modification prévoit de **supprimer l'obligation d'une assiette minimum de 30 000 m<sup>2</sup> pour les projets** ; elle prévoit également de supprimer les obligations, pour le pétitionnaire, de fournir les éléments (fiches d'inscription à l'AMEXA, respect de la grille SMI, etc) permettant à la commune de justifier le caractère réel du projet agricole.

Pour le nouveau secteur A3, le règlement est complété comme suit :

*"L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :*

- *que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante ou en cours de création,*
- *qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,*
- *que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.*

*Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :*

- *qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,*
- *de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,*
- *de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitation,*
- *de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.*

*Sont admises les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables.*

*Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.*

***Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées en continuité avec l'urbanisation prévue des zones AU et 1AUE1."***

### **3. La modification du règlement de la zone 1AUE1 pour permettre le logement des salariés agricoles saisonniers**

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à court terme à **vocation de développement économique** ; elle est subdivisée en deux secteurs :

- secteur 1AUE1 situé dans le prolongement de la ZAE de la Louvade,
- secteur 1AUE2 correspondant à l'extension de la ZAE de Fréjorgues Est et au périmètre du projet de ZAC des Portes de l'Aéroport situé à proximité du hameau de Vauguières-le-Bas.

Il est prévu de modifier le règlement de la zone 1AUE applicable au secteur 1AUE1 de la Louvade afin de permettre l'installation d'habitations légères destinées au logement des salariés agricoles saisonniers. Pour cela, les articles 1, 2, 11, 12 et 13 sont modifiés.

À noter que les constructions et installations prévues pour le logement des travailleurs agricoles saisonniers ne sont pas soumises à l'obligation d'une opération d'ensemble (art. 1AUE1 et 1AUE2).

Les articles 1AUE11, 1AUE12 et 1AUE13 sont complétés afin que les règles existantes puissent également s'appliquer aux installations prévues et destinées au logement des salariés agricoles saisonniers (en plus des constructions).

- **Article 1AUE2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

L'article est complété comme suit :

***"Les constructions et installations destinées au logement des salariés agricoles saisonniers sont autorisées aux conditions suivantes :***

- *qu'elles forment un ensemble cohérent et compatible avec le caractère de la zone et avec les infrastructures existantes ;*
- *qu'elles correspondent à un mode d'habitat alternatif et temporaire adapté aux besoins agricoles et n'impactant pas la consommation d'espace (constructions réversibles)."*

### **4. La modification du règlement de la zone 1AUH**

La zone 1AUH couvre les **espaces faiblement urbanisés de la commune situés autour des trois hameaux existants** (les Garrigues, Vauguières-le-Haut et Vauguières-le-Bas).

Il est prévu de modifier l'article 1AUH2 en supprimant la limitation à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher applicable aux bâtiments d'exploitation agricole. Cette limitation à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher reste applicable aux autres constructions à usage d'activités (commerce, artisanat et entrepôts).



## 2. Les adaptations du règlement au regard des nouvelles dispositions de la loi "ALUR"

Les adaptations du règlement au regard des nouvelles dispositions de la loi "ALUR" concernent les zones 1UB, UD, 1AUA et 1AUH ; elles entraînent une nouvelle réglementation de l'emprise au sol des constructions (articles 9) et des espaces libres (articles 13). Pour la zone 1UB, la règle de hauteur maximale (article 10) est également adaptée.

**Ces modifications sont liées à la suppression des coefficients d'occupation des sols ;** elles concernent donc les zones urbaines et à urbaniser qui étaient soumises à l'application d'un COS, sauf la zone 2UA (zone urbaine centrale dense de Carnon-plage) pour laquelle la suppression du COS n'est pas problématique.

Les autres zones urbaines et à urbaniser sans COS (zones 1UA, 2UB, UC, UE, UF, UL, UP, 1AUE et 1AUL) ne sont donc pas concernées par cette modification.

### • Les adaptations des règles d'emprise au sol et d'espaces libres (zones 1UB, UD, 1AUA et 1AUH)

Zones	Emprise au sol (art.9)		Espaces libres (art.13)		COS (art.14)	
	Avant modification	Après modification	Avant modification	Après modification	Avant modification	Après modification
<b>1UB</b>	60 % maxi pour les terrains > 1000 m <sup>2</sup> 80 % maxi pour les terrains < 1000 m <sup>2</sup>	60 % maxi	NR (50 % d'espaces verts pour les opérations réalisées sur un terrain > 5000 m <sup>2</sup> )	NR (50 % d'espaces verts pour les opérations réalisées sur un terrain > 5000 m <sup>2</sup> )	0,8 à 1,2 en 1UB1 NR dans le secteur à plan de masse 0,5 à 1,2 en 1UB2	SO
<b>UD</b>	NR (40 % en zones RU2 et BU du PPRI)	50 % maxi (40 % en zones RU2 et BU du PPRI)	NR (20 % d'espaces verts pour les lotissements réalisés sur un terrain > 3000 m <sup>2</sup> )	50 % minimum dont 40 % d'EVPT	0,4	SO
<b>1AUA</b>	NR	50 % maxi	NR (10 % d'espaces verts communs pour les lotissements réalisés sur un terrain > 3000 m <sup>2</sup> )	50 % minimum dont 40 % d'EVPT	0,4	SO
<b>1AUH</b>	NR	30 % maxi	NR	Simple obligation de plantation + 20 % d'espaces naturels boisés	0,1	SO

NR = non réglementé

SO = sans objet

EVPT = espaces verts en pleine terre

• **Les adaptations des règles de hauteur maximale (zone 1UB)**

<b>Zones</b>	<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>		<b>COS (art. 14)</b>	
	<i>Avant modification</i>	<i>Après modification</i>	<i>Avant modification</i>	<i>Après modification</i>
<b>1UB</b>	14 m maxi en 1UB1 12 m maxi en 1UB2	11 m maxi 14 m maxi en 1UB1 pour les opérations réalisées sur un terrain > 3000 m <sup>2</sup>	0,8 à 1,2 en 1UB1 NR dans le secteur à plan de masse 0,5 à 1,2 en 1UB2	SO



### **3. Les autres adaptations mineures du règlement**

#### **1. La réglementation des pentes de toitures**

L'article 11 – Aspect extérieur des dispositions générales – règles applicables à l'ensemble des zones est complété comme suit (chapitre "toitures") :

*"Pour les toitures tuiles, la pente sera de 30 à 33 %."*

#### **2. La réglementation des parkings en souterrain**

L'article 12 – Stationnement des dispositions générales – règles applicables à l'ensemble des zones est complété comme suit :

*" Les parkings collectifs aménagés en souterrain devront respecter une cote plancher maximale de - 1,00 mètre calculée par rapport à la cote NGF du niveau du terrain naturel avant travaux."*

*Une reconnaissance géotechnique spécifique devra être réalisée afin de mesurer précisément la profondeur et les variations de hauteur des nappes d'eau souterraines qui ne devront pas être impactées par le projet."*

#### **3. La modification des règles de hauteur en zone UC**

Il est prévu une adaptation de la règle de hauteur en zone UC qui permette, pour les projets de réhabilitation, de dépasser la hauteur maximale sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant. Cette règle s'appliquera donc aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone (jusqu'à 11 mètres).

L'article UC10 – Hauteur des constructions est complété comme suit :

*" Cette disposition (hauteur maximale) ne s'applique pas dans le cas de travaux de réhabilitation et d'aménagement (balcons, escaliers et ascenseurs extérieurs, etc) de bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur existante ne pourra être dépassée."*

Il est également prévu d'intégrer une précision sur la réglementation concernant le niveau supérieur des constructions autorisées dans les secteurs UC2 et UC3. Seuls les étages partiels sont autorisés et ils ne peuvent comporter qu'un seul volume.

L'article UC10 – Hauteur des constructions est complété comme suit :

*"En secteur UC2*

*La hauteur des constructions ne peut excéder 7,50 mètres. La surface de plancher du niveau supérieur est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du rez-de-chaussée habitable. Le niveau supérieur ne pourra comporter qu'un seul volume.*

*En secteur UC3*

*La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres. La surface de plancher du niveau supérieur est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol du rez-de-chaussée habitable. Le niveau supérieur ne pourra comporter qu'un seul volume."*

#### **4. La nouvelle réglementation pour les toitures terrasses en zones 1UB et UD**

Il est prévu de modifier les règles applicables aux toitures terrasses en zone UD. Les toitures terrasses pourront être autorisées sur 50 % maximum de l'emprise au sol de la construction (contre 20 % avant la modification). Les constructions annexes (garages notamment) pourront être couvertes en terrasses.

L'article UD11 – Aspect extérieur est modifié comme suit :

*"Les toitures en terrasses sont autorisées sur 50 % maximum de l'emprise au sol de la construction principale, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Pour les constructions annexes, les toitures en terrasses sont autorisées sur la totalité de l'emprise au sol."*

### **5. La limitation de la constructibilité en limite séparative en zones UD et 1AUA**

Il est prévu de limiter la constructibilité en limite séparative dans les zones UD et 1AUA ; le linéaire total des constructions édifiées en limite séparative ne pourra excéder 8 mètres.

Les articles UD7/1AUA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiés comme suit :

*"Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée (...) :*

- *lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres ET lorsque la longueur mitoyenne totale calculée pour l'ensemble des constructions édifiées en limite séparative n'excède pas 8 mètres ;*
- *(...)"*

### **6. L'autorisation des constructions et installations liées au traitement et à la valorisation des déchets verts en zone 1AUH**

Il est prévu d'autoriser les constructions et installations liées au traitement et à la valorisation des déchets verts en zone 1AUH.

L'article 1AUH2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières est complété comme suit :

*"Les constructions et installation à destination d'industrie spécifiquement liées au traitement et à la valorisation des déchets verts sont autorisées."*

### **7. L'interdiction des logements liés aux activités autorisées en zones UE et 1AUE1**

Il est prévu, pour les zones UE et 1AUE1, de supprimer la possibilité d'autoriser des constructions à usage d'habitation liées aux activités. Cette interdiction s'applique donc aux logements de fonction qui, avant modification, pouvaient être autorisés sous conditions.

Les possibilités d'aménagement et d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes sont maintenues.

#### 4. Les mises à jour

Les mises à jour du PLU intégrées à la présente modification concernent :

- **l'application des dispositions de la loi "ALUR"** avec la suppression des COS en zones 2UA, 1UB, UD, UE, 1AUA, 1AUE et 1AUH, la suppression des surfaces minimales des parcelles constructibles en zone UE et l'intégration des définitions de l'emprise au sol et des espaces libres dans les dispositions générales du règlement ;
- **la suppression de la servitude "Amendement Dupont"** (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) levée dans le cadre des projets de réhabilitation du lido du Petit Travers / Grand Travers (zone NL) et de ZAC "Les Portes de l'Aéroport" (zone 1AUE) ;
- l'intégration des nouveaux **arrêtés préfectoraux relatifs aux infrastructures bruyantes** ;
- l'intégration du **nouvel article L.123-1-5 du code de l'urbanisme** encadrant les possibilités de changement de destination des constructions agricoles et l'ajout du Mas Villedieu et du Domaine de Lauroux dans la liste des constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ces mises à jour concernent le règlement et les plans de zonage.

## IIa. rapport de présentation additif

## B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES

### 1. Justification de la modification

#### 1. Justification des modifications apportées aux zones agricoles

- **La redéfinition des zones A2**

Ce chapitre renvoie intégralement à l'étude des zones A2 jointe au présent dossier.

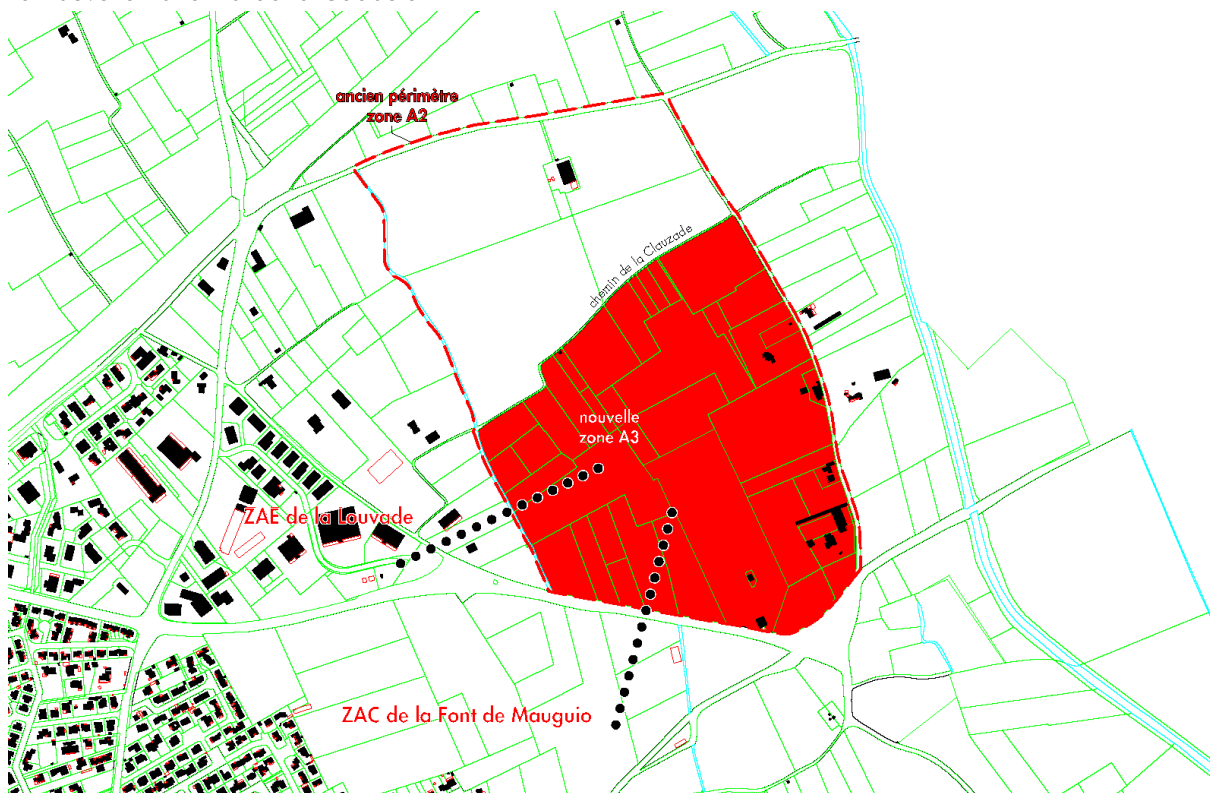
- **La nouvelle zone A3 de la Cadoule**

Le maintien de la zone A2 de la Cadoule n'était pas envisageable ; en effet, aucun projet agricole susceptible d'être réalisé sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (au sens de la loi "littoral") n'a pu être identifié dans cette zone au regard des besoins recensés (cf. étude des zones A2).

Cette zone étant proche de l'urbanisation de Mauguio, son classement en zone A3 est justifié au regard des dispositions de la loi "littoral" qui prévoit que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. Cette notion de continuité a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace. La continuité avec l'urbanisation existante (et future) procède de la mise en œuvre de deux critères : la distance et la configuration des lieux.

Pour la nouvelle zone A3 de la Cadoule, les constructions agricoles pourront y être autorisées dès lors que les zones 1AUE1 (extension de la ZAE de la Louvade) et AU (ZAC de la Font de Mauguio) auront été urbanisées.

La nouvelle zone A3 de la Cadoule



- **La nouvelle zone A2 de la Jasse**

La modification du périmètre de la zone A2 de la Jasse se justifie par la volonté de **permettre une extension des bâtiments agricoles et de recherche de l'INRA.**

L'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) est un organisme français de recherche en agronomie fondé en 1946 ; **l'INRA a le statut d'Établissement Public à caractère Scientifique et Technologique (EPST) et est sous la double tutelle du Ministère chargé de la Recherche et du Ministère chargé de l'Agriculture.**

Premier institut de recherche agronomique en Europe et deuxième dans le monde en nombre de publications en sciences agricoles et en sciences de la plante et de l'animal, l'INRA mène des recherches finalisées pour une alimentation saine et de qualité, pour une agriculture durable et pour un environnement préservé et valorisé.

L'INRA est implanté sur la commune de Mauguio depuis \_\_\_\_ . Sur Mauguio, l'unité expérimentale "DIASCOPE" est un lieu d'étude et d'observation de la diversité des plantes et de leurs conditions d'adaptation.

Située en bordure de la méditerranée, c'est l'unique station expérimentale grandes cultures de l'INRA, avant-poste du changement climatique et présentant une zone de référence pédologique méditerranéenne.

Elle est au service d'unités de recherche travaillant sur les grandes cultures ou l'arboriculture autour de thèmes liés à la diversité, la domestication, l'adaptation à des stress hydriques et nutritionnels (agriculture biologique), la génétique et l'amélioration des plantes, la conception d'idéotypes, l'évolution des populations, les interactions, etc. Elle propose un appui logistique important en offrant une gamme d'environnements et de systèmes de culture en plein champ ou en milieux confinés allant du conventionnel à l'agriculture biologique, une plateforme et des outils de phénotypage haut-débit et une expertise en création et description de diversité végétale cultivée.

À court terme, l'ambition de DIASCOPE est d'être un lieu de forte interdisciplinarité entre sciences techniques (génétique, écophysiologie, agronomie systémique, agro-écologie, biogéochimie des sols et écologie fonctionnelle, etc) et sociales dans le cadre de recherches actions en partenariat. Un des objectifs sera de conjuguer des études sur les performances économiques, sociales et environnementales de divers types d'agricultures.

DIASCOPE comprend 4 plateaux expérimentaux et 1 plateau technique. Son principe est d'accroître la proposition de modalités environnementales et la précision des caractérisations, des régulations environnementales et des mesures. Ainsi sur l'ensemble des plateaux, est prévu un système de caractérisation des données environnementales.

Des installations performantes existent aujourd'hui sur le site de Mauguio : 75 hectares d'espaces agricoles et tous les équipements pour faire de l'expérimentation de précision, 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces en serres, 4 chambres de culture, une halle technique, des chambres froides (500 m<sup>3</sup>). L'INRA est propriétaire de l'ensemble du foncier et bénéficie de plus de 20 années de traçabilité des opérations, sur chaque parcelle.

Le projet d'extension de l'unité mélorienne de l'INRA porte sur la création de nouvelles serres et bâtiments de recherche, sur environ 5 000 m<sup>2</sup> d'emprise foncière.

**La modification du périmètre de la zone A2 n'entraîne aucune augmentation de surface ; au contraire, avec la suppression de la pointe Sud, la zone A2 de la Jasse est réduite de 1,9 hectare.**

Les bâtiments de l'exploitation agricole existante en partie Sud (parcelles n° 8 et 9) sont maintenus en zone A2 afin de conserver des possibilités de développement.

- **Les nouvelles règles applicables à certaines constructions et installations agricoles**

La réglementation applicable aux serres en secteur A1 est redéfinie afin d'être conforme avec les dispositions de la loi "littoral". Les structures démontables, sans dalle au sol, ne constituant pas une urbanisation irréversible sont admises sans conditions sur l'ensemble de la zone agricole ; les serres tunnels classiques sont donc tolérées partout. En revanche, les hangars démontables et les serres dites "cathédrales" sont des installations plus lourdes et constituent donc de l'urbanisation ; à ce titre, elles sont interdites en secteur A1, autorisées sous conditions dans les secteurs A2 et A3 (comme les autres constructions).

Pour les bâtiments d'exploitation autorisés en extension d'un bâtiment déjà existant, le règlement est modifié afin de prendre en compte deux cas de figure :

- construction d'un bâtiment agricole en extension d'un bâtiment de la même exploitation ; dans ce cas, il y a un lien entre le nouveau bâtiment et l'exploitation existante ;
- construction d'un bâtiment agricole en extension d'un bâtiment d'une autre exploitation ; dans ce cas, il n'y a pas de lien entre le nouveau bâtiment et l'exploitation existante.

Cette modification qui est conforme à la loi "littoral" peut permettre de répondre aux besoins de certains exploitants qui souhaitent créer ou développer leur activité sur un site d'exploitation où ils ne possèdent aucun bâtiment.

En secteur A2, le maintien de l'obligation d'une assiette foncière au moins égale à 30 000 m<sup>2</sup> applicable aux projets de hameaux agricoles ne se justifie plus compte tenu de la nouvelle délimitation des zones A2. Les trois zones A2 maintenues du Péras, de la Jasse et de Petit Peyre Blanque ont en effet déjà permis la création d'un hameau nouveau.

## **2. Justification de la modification apportée aux zones 1AUE1 (autorisation des logements agricoles saisonniers) et 1AUH (surface de plancher non limitée pour les exploitations agricoles)**

- **L'autorisation des logements agricoles saisonniers en zone 1AUE1**

La problématique du logement des salariés agricoles saisonniers a été soulevée lors de la concertation mise en œuvre dans le cadre de l'étude des zones A2.

*- Rappel du contexte et des enjeux*

L'agriculture mélgérienne et en particulier la filière "fruits et légumes" nécessite le recours à une importante main d'œuvre saisonnière. Cette main d'œuvre qui est le plus souvent d'origine étrangère est confrontée à des problèmes de logement. Or, les exploitations agricoles ne sont actuellement pas en mesure de répondre correctement à cette demande en logements saisonniers.

Les possibilités de réhabilitation de bâtiments agricoles existants sont limitées par les contraintes économiques des exploitations. De plus, les projets de création de logements saisonniers se heurtent aux contraintes réglementaires de la loi "littoral" notamment.

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, les contrats saisonniers ont été estimés à environ 800 UTA .

Pour le logement des travailleurs saisonniers, une forte demande émane de certains établissements (dont le GAEC "La Rosée") pour l'aménagement de sites d'hébergements saisonniers en mobile-home ; cette demande ne peut être satisfaite aujourd'hui, ce qui

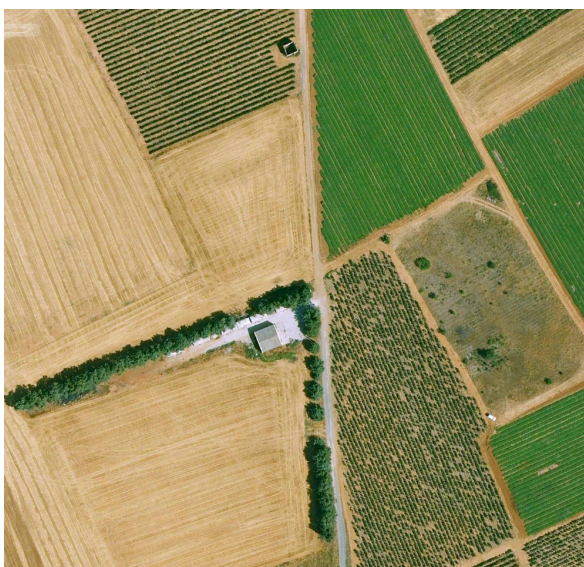
## Ila. rapport de présentation additif

pose un problème à la fois social (mauvaises conditions d'hébergement des travailleurs) et économique (frein à l'embauche du personnel).

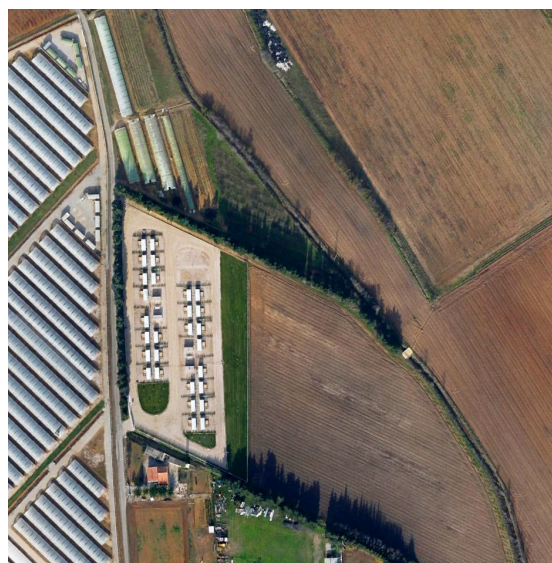
### - Les solutions possibles

Les possibilités de répondre à cette demande de logements saisonniers en zone agricole sont limitées :

- réhabilitation de bâtiments agricoles existants : cette solution est coûteuse pour les exploitations et finalement peu adaptée à un besoin d'hébergement saisonnier (sans compter les risques liés à une transformation incontrôlée de ces hébergements en logements permanents dans un contexte de très forte demande sociale) ;
- utilisation de structures d'hébergement existantes (campings, HLL et autres) : elles sont absentes du territoire communal (hors littoral) ou trop éloignées des sites d'exploitation ;
- aménagement de sites d'hébergements saisonniers (type mobile-home) en zone agricole : c'est ce qui se fait actuellement à plus ou moins grande échelle (du regroupement "discret" de 3 ou 4 mobile-homes au site bien équipé accueillant une vingtaine de mobile-homes ; pour les services de l'État (DDTM), ces installations sont jugées illégales et il n'est pas possible, en zone agricole, de définir un cadre réglementaire permettant de les autoriser (même sous conditions strictes). Le risque est pourtant grand de voir se multiplier les installations "sauvages", réalisées sans respect des normes sanitaires alors qu'un encadrement strict de sites prédéfinis, équipés et contrôlés, serait une solution satisfaisante.



site d'hébergement "sauvage" (cabanisation)  
le Péras



site d'hébergement aménagé du GAEC "La  
Rosée" Mas des Pères

### - La solution retenue

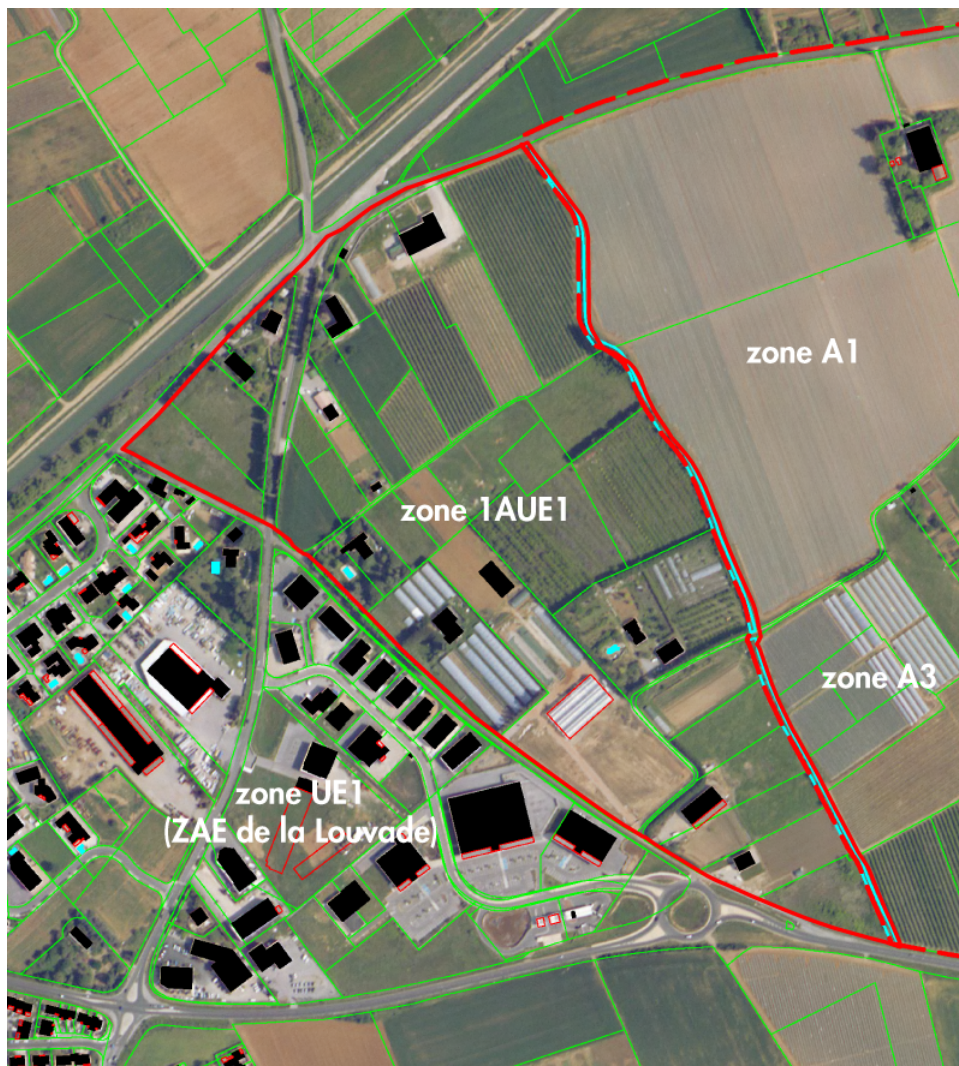
La municipalité s'est donc orientée vers la zone 1AUE1 pour permettre l'installation de logements agricoles saisonniers.

La zone 1AUE1 correspond à une zone de développement économique mixte (artisanat, industrie non polluante, activités agricoles) située dans le prolongement de la ZAE de la Louvade, à l'Est du Mauguio. Cette zone est déjà occupée par de nombreux bâtiments d'activités, hangars agricoles, serres et maisons d'habitation qui rendent très difficile la réalisation d'une opération d'aménagement global telle que prévue dans le PLU.

Cette zone est bien desservie par les infrastructures existantes ; elle est également à proximité des réseaux publics (assainissement et eau potable) de la ZAE de la Louvade.



Présentation de la zone 1AUE1



L'autorisation des constructions et installations destinées au logement des salariés agricoles saisonniers est prévu dans un cadre réglementaire strict avec :

- l'obligation pour ces constructions et installations de constituer un ensemble cohérent compatible avec le caractère de la zone et avec les infrastructures existantes ;
- l'obligation de constituer un mode d'habitat alternatif et temporaire spécifiquement adapté aux besoins agricoles et n'impactant pas la consommation d'espace (constructions obligatoirement réversibles).

- **La non limitation de la surface de plancher pour les exploitations agricoles en zone 1AUH**

Cette modification se justifie par la présence de plusieurs grandes exploitations agricoles dans les zones 1AUH des Garrigues et de Vauguières ; il est prévu de favoriser le développement de ces exploitations et d'affirmer la vocation agricole de ces zones de hameaux.

La limitation à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les exploitations agricoles est beaucoup trop restrictive et inadaptée aux enjeux et aux besoins agricoles actuels.

### 3. Justification des adaptations réglementaires liées à la loi "ALUR"

- **La loi "ALUR", un nouveau cadre légal nécessitant une adaptation des PLU**

La nouvelle loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) votée le 24 mars 2014 définit un nouveau cadre légal pour les documents d'urbanisme avec notamment deux mesures d'application immédiate qui concernent les PLU : la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Le COS, souvent utilisé dans les PLU pour limiter les droits à construire, est donc supprimé. On passe donc d'une gestion "quantitative" de la densité à une gestion plus "qualitative", la suppression du COS obligeant les communes à formaliser une réflexion sur les formes urbaines dans le règlement en combinant les différentes règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol et d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

À l'usage, l'utilisation "abusive" du COS dans certains PLU s'est révélée en effet peu compatible avec les objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Dans les zones urbaines denses (comme les zones 1UA et 2UB du PLU de Mauguio-Carnon), le COS n'était déjà souvent plus réglementé ; dans ces zones, les règles d'implantation (à l'alignement et en mitoyenneté) et de hauteur suffisaient à définir la forme urbaine et la densité souhaitées. À l'inverse, dans les zones moyennement denses ou peu denses, le COS représentait (avec la hauteur) le principal verrou dans les autorisations d'urbanisme, laissant au second plan les autres règles. Et pourtant, les règles permettant de gérer notamment les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et d'emprise au sol des constructions sont bien celles qui permettent de répondre aux objectifs de qualité urbaine... et aussi de densité.

D'autre part, les PLU avaient la possibilité de fixer une taille minimale pour les terrains constructibles dans le cas où cette règle était notamment liée à l'existence d'une contrainte technique d'assainissement non collectif ; ce n'est pas le cas dans le PLU de Mauguio, la superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> en zone UE1 étant liée à une ancienne disposition du RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone) issu de la ZAC de la Louvade.

- **Incidences de la loi ALUR**

La loi ALUR modifie donc l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme en supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS). Cette nouvelle disposition a pour conséquences :

- que les divisions parcellaires sont facilitées, même si la parcelle est déjà construite et qu'il est donc possible de construire de nouvelles habitations sur une même parcelle même si la surface de plancher maximum liée au COS a été atteinte ;
- que la construction d'immeubles collectifs est également facilitée même sur les petits terrains, en particulier dans les zones urbaines où les constructions existantes ont des hauteurs inférieures aux hauteurs maximales autorisées.

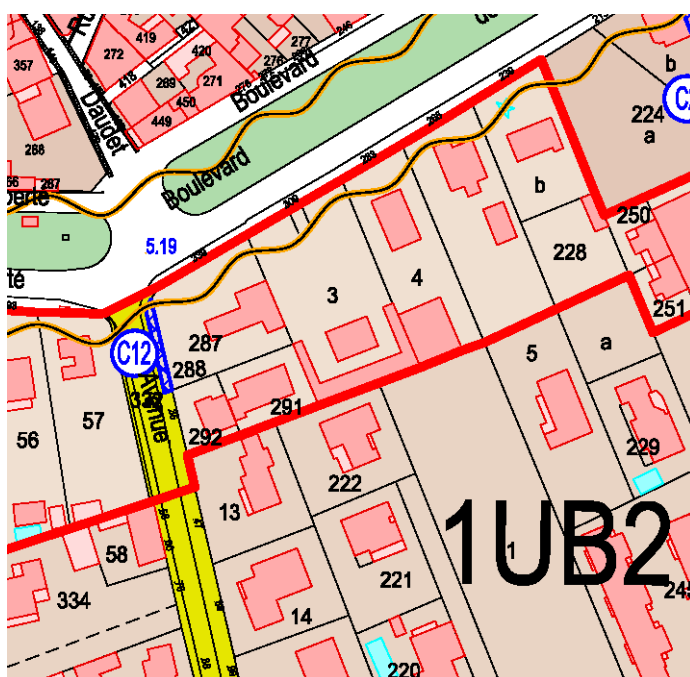
Les zones potentiellement impactées par la loi ALUR (zones à COS) sont les suivantes :

- zone 2UA1 (quartiers anciens du front de mer à Carnon-plage), COS de 0,4 à 1,2 selon la taille de la parcelle (COS progressif) ;
- zone 1UB (quartiers péricentraux de Mauguio), COS de 0,5 à 1,2 selon la taille de la parcelle (COS progressif) ;
- zone UD (quartiers pavillonnaires de Mauguio), COS de 0,4 ;
- zone UE2 (ZAE de Fréjorgues), COS de 0,6 ;
- zone 1AUA (nouveaux quartiers résidentiels situés au Sud-Est et au Sud-Ouest de Mauguio), COS de 0,4 ;

- zone 1AUE (extension de la ZAE de la Louvade et des ZAE de Fréjorgues / ZAC des Portes de l'Aéroport), COS de 0,4 À 0,6 ;
- zone 1AUH (hameaux des Garrigues et de Vauguières), COS de 0,1.

Dans la **zone 2UA1**, les incidences de la loi ALUR seront assez faibles. En effet, la suppression d'un COS élevé (1,2 pour les grandes parcelles) aura peu d'incidences car la constructibilité maximale est déjà quasiment atteinte et que l'emprise au sol est déjà réglementée (CES de 60 %).

Dans la **zone 1UB**, les incidences de la loi ALUR seront notables avec notamment une constructibilité accrue pour les petits terrains inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>. Pour les grands terrains, la constructibilité est déjà limitée par l'emprise au sol (CES de 60 %) mais avec des hauteurs maximales jusqu'à 14 mètres (en secteur 1UB1).



Exemple 1 en 1UB1 :  
Projet de réinvestissement urbain (collectif)  
Parcelle n°3 surface 1472 m<sup>2</sup>

Exemple 2 en 1UB1 :  
Projet de réinvestissement urbain (collectif)  
Parcelle n°287 surface 911 m<sup>2</sup>

Exemple 3 en 1UB2 :  
Projet de construction (collectif)  
Parcelle n°11 surface 2915 m<sup>2</sup>

<b>Exemple 1</b>		
<b>Avant loi ALUR</b>	<b>Après loi ALUR avant modification</b>	<b>Après modification</b>
Emprise au sol maxi = 880 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 14 m Surface de plancher maxi = 1180 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 880 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 14 m Surface de plancher maxi = 1970 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 880 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 11 m Surface de plancher maxi = 1480 m <sup>2</sup>
<b>Exemple 2</b>		
<b>Avant loi ALUR</b>	<b>Après loi ALUR avant modification</b>	<b>Après modification</b>
Emprise au sol maxi = 730 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 14 m Surface de plancher maxi = 730 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 730 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 14 m Surface de plancher maxi = 1640 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 550 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 11 m Surface de plancher maxi = 900 m <sup>2</sup>
<b>Exemple 3</b>		
<b>Avant loi ALUR</b>	<b>Après loi ALUR avant modification</b>	<b>Après modification</b>
Emprise au sol maxi = 1750 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 12 m Surface de plancher maxi = 2330 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 1750 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 12 m Surface de plancher maxi = 2940 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 1750 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 11 m Surface de plancher maxi = 2940 m <sup>2</sup>

## Ila. rapport de présentation additif

Mode de calcul de la surface de plancher maximum théorique à partir de l'emprise au sol :

- habitat collectif :  $ES \times 0,80 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,70 = SPL$
- habitat individuel :  $ES \times 0,65 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,80 = SPL$

ES = emprise au sol maxi

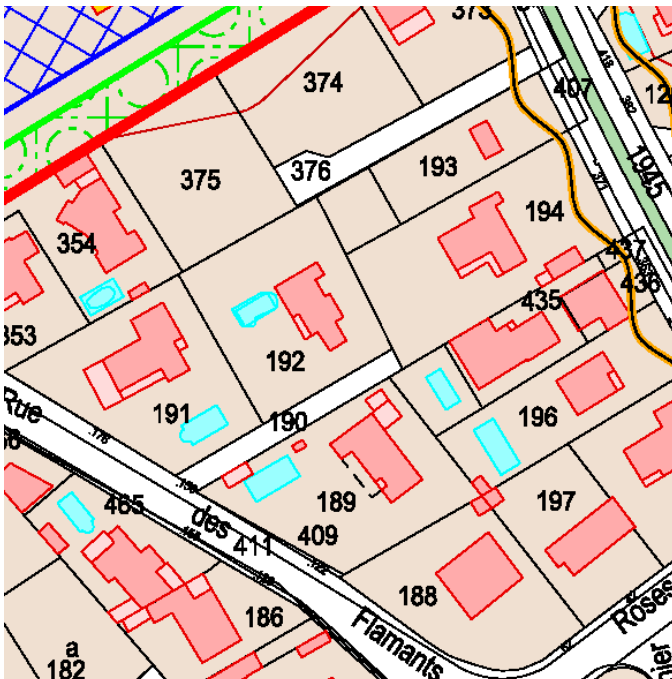
n = nbr de niveaux habitables

SHBsol = surface habitable brute au sol

SHB = surface habitable brute totale

SPL = surface de plancher habitable

Pour les zones UD et 1AUA, les incidences de la loi ALUR seront assez fortes ; en effet, la suppression du COS n'est pas "compensée" par l'emprise au sol qui n'est pas réglementée (sauf en zone UD et RU2 du PPRI). Dans les "vieux" quartiers situés en zone UD, le processus de réinvestissement urbain sera accéléré avec la possibilité de réaliser des constructions sur 3 niveaux sur les terrains supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup>.



Exemple 1 en UD :

Projet de construction (individuel)  
Parcelle n° 375 surface 1034 m<sup>2</sup>  
chacune

Exemple 2 en UD :

Projet de division foncière et construction (individuel)  
Parcelle n° 189 surface 1364 m<sup>2</sup>  
(estimation ES existante 300 m<sup>2</sup> / SPL existante 200 m<sup>2</sup>)

<b>Exemple 1</b>		
<b>Avant loi ALUR</b>	<b>Après loi ALUR avant modification</b>	<b>Après modification</b>
Emprise au sol maxi = NR Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 410 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = NR Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 860 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 500 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 520 m <sup>2</sup>
<b>Exemple 2</b>		
<b>Avant loi ALUR</b>	<b>Après loi ALUR avant modification</b>	<b>Après modification</b>
Emprise au sol maxi = NR Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 350 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = NR Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 860 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 380 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 400 m <sup>2</sup>

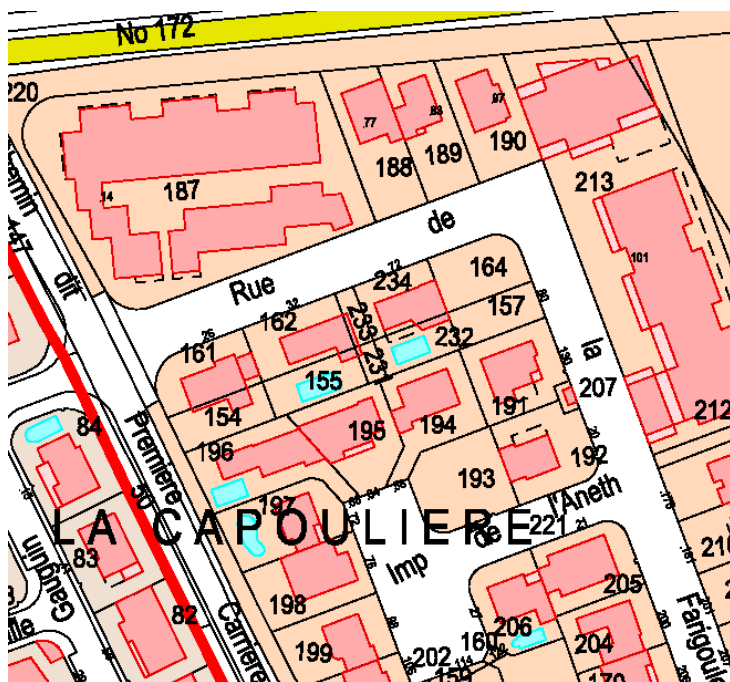
Mode de calcul de la surface de plancher maximum théorique à partir de l'emprise au sol :

- habitat collectif :  $ES \times 0,80 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,70 = SPL$
- habitat individuel :  $ES \times 0,65 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,80 = SPL$

ES = emprise au sol maxi

n = nbr de niveaux habitables

SHBsol = surface habitable brute au sol  
 SHB = surface habitable brute totale  
 SPL = surface de plancher habitable



Exemple 1 en 1AUA :  
 Projet de construction/extension  
 (individuel)  
 Parcelle n° 191 surface 450 m<sup>2</sup>  
 (estimation ES existante 140 m<sup>2</sup> / SPL  
 existante 120 m<sup>2</sup>)

Exemple 2 en 1AUA  
 Projet de construction  
 Parcelle n° 193 surface 450 m<sup>2</sup>

Exemple 1		
Avant loi ALUR	Après loi ALUR avant modification	Après modification
Emprise au sol maxi = NR Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 60 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = NR Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 240 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 85 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 90 m <sup>2</sup>
Exemple 2		
Avant loi ALUR	Après loi ALUR avant modification	Après modification
Emprise au sol maxi = NR Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 180 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = NR Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 380 m <sup>2</sup>	Emprise au sol maxi = 225 m <sup>2</sup> Hauteur maxi = 8,5 m Surface de plancher maxi = 234 m <sup>2</sup>

Mode de calcul de la surface de plancher maximum théorique à partir de l'emprise au sol :

- habitat collectif :  $ES \times 0,80 = SHBsol \times n = SHB \times 0,70 = SPL$
- habitat individuel :  $ES \times 0,65 = SHBsol \times n = SHB \times 0,80 = SPL$

ES = emprise au sol maxi

n = nbr de niveaux habitables

SHBsol = surface habitable brute au sol

SHB = surface habitable brute totale

SPL = surface de plancher habitable

Pour les zones UE2 et 1AUE, les incidences de la loi ALUR sont faibles ; en effet, ces zones sont destinées à des activités économiques et la modification prévoit d'y interdire les logements de fonction.

Pour la zone 1AUH, les incidences de la loi ALUR seront nulles ; en effet, la suppression du COS est totalement "compensée" par la surface de plancher qui est réglementée à

l'article 1AUH2 (100 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et 150 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et d'entrepôts).

Pour cette zone, il a toutefois été convenu d'intégrer un nouveau CES à 30 % et de réglementer les espaces libres afin de garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le cas de projets d'activités notamment.

- **Objectifs et justifications**

Dans le cadre de cette modification, l'objectif est de **maîtriser la densification des zones urbaines** dans lesquelles la suppression du COS est préjudiciable du fait :

- d'une emprise au sol non réglementée (pour les zones UD et 1AUA),
- de hauteurs maximales importantes (pour la zone 1UB et en particulier le secteur 1UB1).

Il est donc prévu, dans ces zones, d'adapter conjointement les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces libres (ces trois règles étant liées) :

- pour les zones UD et 1AUA, le CES fixé à 50 % permettra d'éviter une densification excessive des quartiers pavillonnaires tout en conservant un potentiel de constructibilité suffisant<sup>5</sup> qui permette le renouvellement urbain de ces quartiers ; la nouvelle réglementation des espaces libres<sup>6</sup> a pour objectifs de préserver la qualité paysagère des quartiers (maintien des jardins et des plantations) et de limiter l'imperméabilisation des terrains ;
- pour la zone 1UB, le CES maximal est fixé à 60 % quelle que soit la superficie du terrain d'assiette et la hauteur maximale, fixée à 14 mètres, n'est applicable qu'aux opérations réalisées sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Cette nouvelle réglementation devrait favoriser la réalisation d'opérations structurantes sur de grands terrains ; il sera donc plus facile d'intégrer ces opérations dans le tissu urbain existant grâce notamment aux espaces libres qui pourront être aménagés autour des nouveaux bâtiments. L'objectif est en effet d'éviter la réalisation d'immeubles de grande hauteur (jusqu'à 14 mètres) sur des petits terrains. Dans cette zone 1UB, les enjeux du renouvellement urbain tels que mentionnés dans le PADD sont préservés<sup>7</sup>.

#### **4. Justification des autres adaptations mineures apportées au règlement**

- **La réglementation des pentes de toitures**

La précision sur les pentes de toitures qui devront être comprises entre 30 et 33 % (pour les toits réalisés en tuile) se justifie par la volonté de respecter l'architecture traditionnelle existante.

- **La réglementation des parkings d'immeubles collectifs réalisés en souterrain**

Cette mesure vise à n'autoriser que les parkings souterrains semi enterrés (cote plancher calée à la cote NGF - 1 mètre maximum). Elle se justifie par les contraintes liées :

- à la très faible profondeur des nappes d'eaux souterraines qui peuvent être impactées par la réalisation d'ouvrages enterrés ;
- à la gestion des eaux de ruissellement issues des voiries et des rampes d'accès aux parkings.

---

<sup>5</sup> À partir des exemples représentatifs étudiés, on peut estimer que la constructibilité est augmentée de 10 à 30 % en zone UD et de 30 à 50 % en zone 1AUA (en comparant la situation avant l'application de la loi ALUR et la situation future après modification).

<sup>6</sup> Au minimum 40 % des espaces libres doivent correspondre à des espaces verts en pleine terre.

<sup>7</sup> À partir des exemples représentatifs étudiés, on peut estimer que la constructibilité est augmentée de 25 % en zone 1UB (en comparant la situation avant l'application de la loi ALUR et la situation future après modification).

Ces contraintes physiques sont spécifiques au territoire mélgorien ; des exemples récents ont montré que ces contraintes n'étaient pas suffisamment prises en compte dans la conception et dans la réalisation de certains projets de construction.

- **La modification des règles de hauteur en zone UC**

La modification prévue permet de conserver la hauteur d'une construction existante supérieure à 11 mètres (hauteur maximale autorisée en zone UC), dans le cas de travaux de réhabilitation et d'aménagement. Cette mesure se justifie par la volonté de faciliter les projets de réhabilitation du bâti existant et de favoriser le renouvellement urbain.

La modification relative à la hauteur autorisée du 2<sup>ème</sup> niveau (pour les secteurs UC2 et UC3 de Carnon-plage) vise à préserver le caractère architectural des quartiers existants. L'obligation d'un 2<sup>ème</sup> niveau partiel réalisé sur un seul volume permet d'éviter les architectures trop massives qui s'intégreraient difficilement dans le paysage urbain de ces quartiers pavillonnaires de Carnon-plage.

- **La nouvelle réglementation pour les toitures terrasses en zone UD**

Cette nouvelle réglementation vise à faciliter la réalisation de constructions annexes (garages, locaux techniques de piscines, abri-jardins, etc) intégrant des toitures en terrasses. Cette mesure peut également faciliter la réalisation de projets de construction intégrant des systèmes de rétention d'eaux pluviales en toiture ou des toitures végétales, systèmes préconisés par les lois Grenelle.

- **La réglementation limitant la constructibilité en limite séparative dans les zones UD et 1AUA**

Cette nouvelle réglementation apporte une précision sur le calcul de la longueur maximale des constructions édifiées en mitoyenneté. Elle permet de limiter la constructibilité en mitoyenneté en évitant une trop grande "fermeture" bâtie des parcelles.

- **L'autorisation des constructions et installations liées au traitement et à la valorisation des déchets verts en zone 1AUH**

La modification vise à répondre aux besoins actuels et futurs liés au développement des activités et des services dans le domaine du traitement et de la valorisation des déchets verts. Ces activités et services sont compatibles avec la vocation de la zone.

- **L'interdiction des logements liés aux activités dans les zones UE et 1AUE**

Dans les zones UE et 1AUE1 (ZAE de la Louvade), le PLU autorisait les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone ;
- dans la limite d'un logement de fonction par unité foncière à condition que celle-ci ne soit pas issue de la division d'une unité foncière comportant déjà un logement de fonction et/ou de gardiennage ;
- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
- qu'elles soient intégrées dans le corps principal des bâtiments d'activités ;
- que la surface de plancher du bâtiment consacré à l'activité représente au minimum 300 m<sup>2</sup> ;
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Malgré ces conditions strictes, la ZAE de la Louvade a connu un développement important de l'habitat permanent qui pose problème aujourd'hui au regard :

- de l'éloignement du quartier et de la coupure que représente la rocade Nord pour les liaisons avec le centre-ville et avec les équipements méloriens ;
- des conflits d'usage entre les activités existantes et l'habitation ;
- des difficultés pour gérer l'évolution des logements existants (avec notamment la problématique du maintien du lien entre le logement et l'activité) ;
- de la pression foncière liée à une très forte demande en logements "accessibles" ; cette pression foncière pénalise le renouvellement des activités économiques existantes alors que la demande d'implantation de nouvelles entreprises reste forte.

Dans ce contexte, l'interdiction des logements liés aux activités dans les zones UE et 1AUE1 se justifie.

## **5. Justification de la suppression de la servitude "Amendement Dupont" dans les zones NL et 1AUE**

### **• Zone NL projet de réhabilitation du lido du Petit Travers / Grand Travers**

Le projet de réhabilitation du lido du Petit Travers / Grand Travers a été autorisé au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (permis d'aménager autorisé en date du 13 novembre 2013).

Ce projet a fait l'objet :

- d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03 juin 2013,
- d'un avis favorable de la Commission des Sites et des Paysages en date du 19 juillet 2013.

Il a également fait l'objet d'une déclaration de projet avec enquête publique et d'un avis favorable du commissaire-enquêteur en date du 30 septembre 2013.

Au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, le projet a été autorisé par arrêté préfectoral n° 2013 336-0008 en date du 12 décembre 2013.

La zone NL concernée par le projet est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, soit une servitude d'inconstructibilité s'appliquant sur une bande de 75 mètres à compter de l'axe de la RD62.

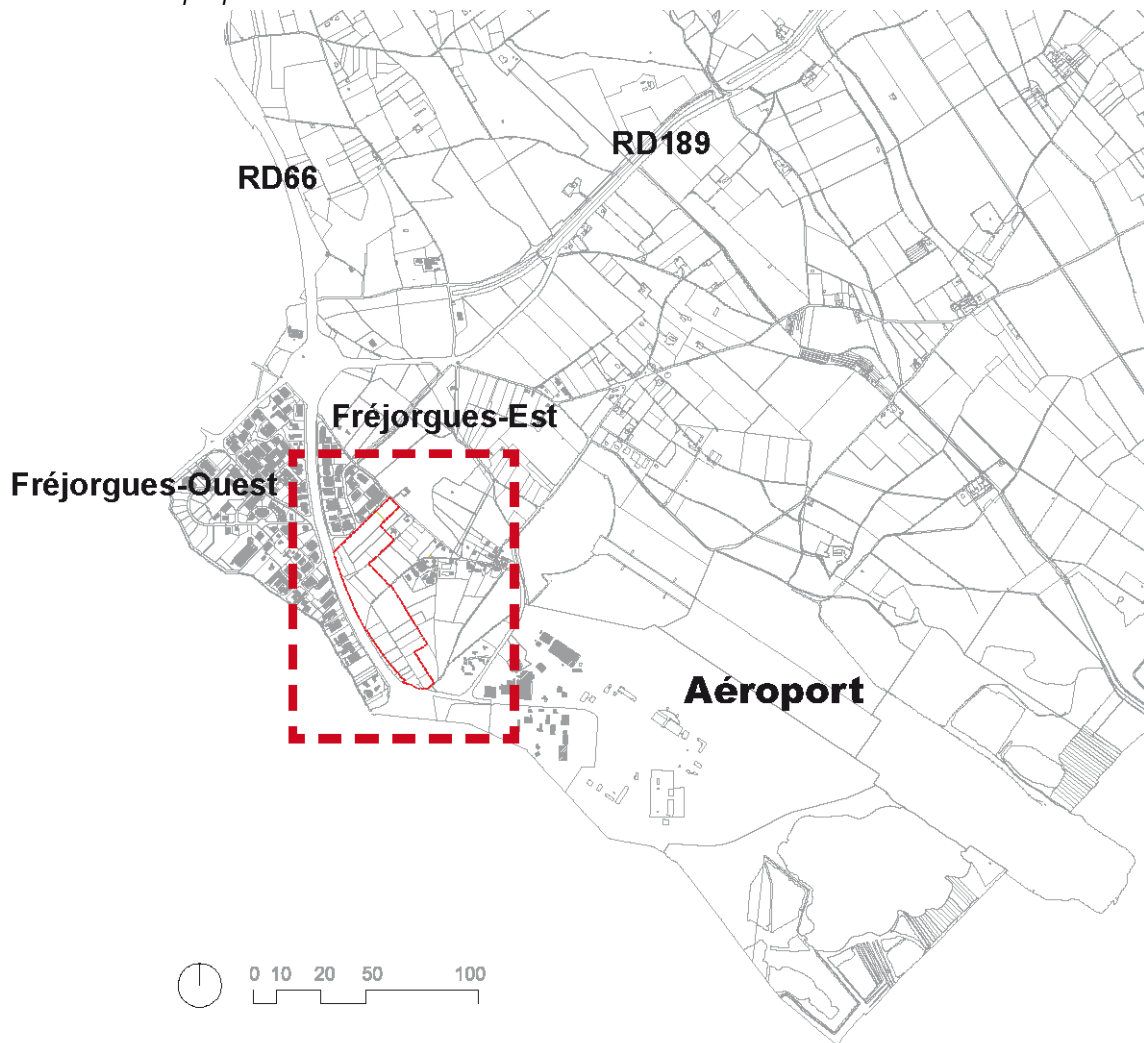
Il est donc nécessaire de procéder à une **mise en compatibilité du PLU avec la levée de l'Amendement Dupont sur la zone NL concernée par le projet**. Les études réalisées dans le cadre de ce projet valent bien "étude de levée de l'Amendement Dupont".

### **• Zone 1AUE projet de ZAC "Les Portes de l'Aéroport"**

La ZAC "Les Portes de l'Aéroport" a été créée par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2013.



Localisation du projet



La zone 1AUE concernée par le projet est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, soit une servitude d'inconstructibilité s'appliquant sur une bande de 75 mètres à compter de l'axe de la RD66.

Le dossier de création de ZAC et son étude d'impact permettent de justifier la levée de l'Amendement Dupont sur le périmètre du projet.

## IIa. rapport de présentation additif

*Schéma de principe du projet de ZAC (source : dossier de création de ZAC – Pays de l'Or Agglomération – 2013)*



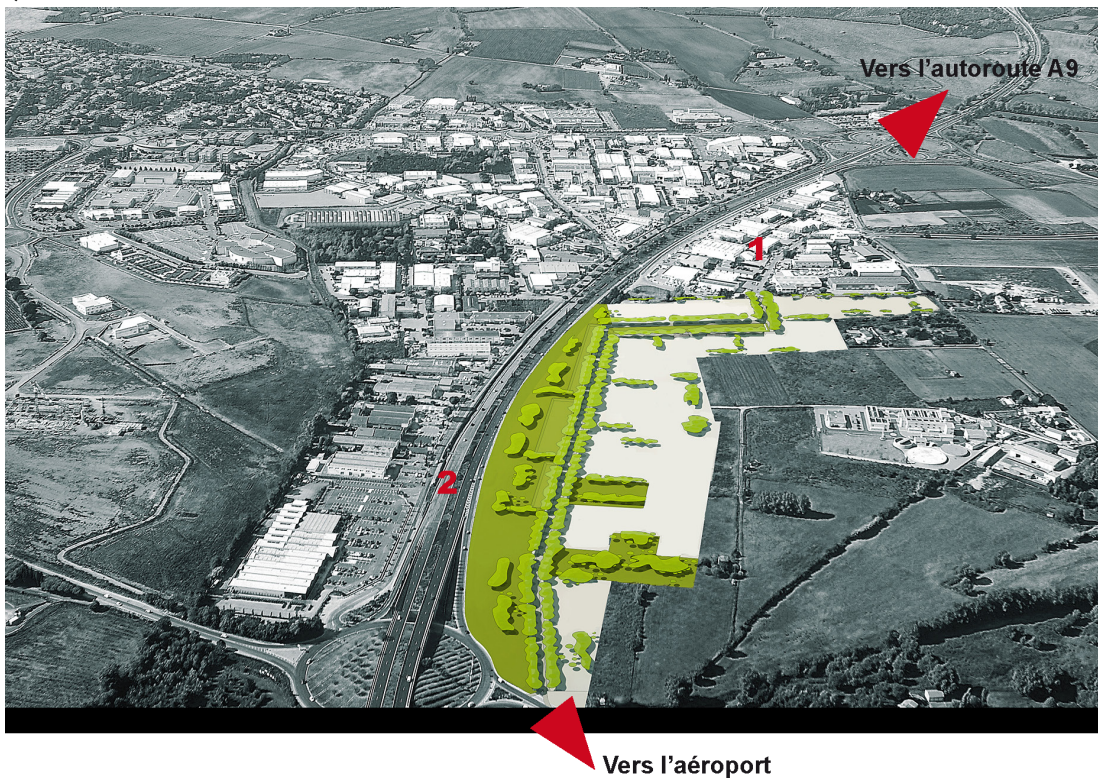
"Les études préalables ont permis de développer différents scénarios en termes de schéma d'aménagement. À l'issue de ces études, il a été décidé, au regard des contraintes liées au risque d'inondation, de réduire le périmètre de projet, en choisissant de ne pas aménager la partie située à l'Est, à proximité des constructions de Vauguières le bas. Cette décision provient du croisement des problématiques hydrauliques et économiques: la complexité, mais aussi le coût d'aménagement et de construction, dans un contexte peu favorable, ont amené au choix de ne pas aménager ce secteur, pourtant initialement compris dans le périmètre d'études car situé dans la zone 1AUE2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le schéma d'aménagement a donc évolué, pour s'organiser principalement à partir de cet axe Nord-Sud entre la zone d'activités existante au Nord, et un accès depuis le Sud entre rond-point sur la RD66 et RD172. Cet axe ne dessert plus des parcelles de part et d'autre de la rue, mais d'un seul côté, offrant ainsi une façade commerciale sur la RD66. À l'Ouest

de cet axe, une bande non construite accueille les ouvrages hydrauliques, sous la forme de bassins de rétention qui intègrent les éléments du paysage existants : arbres, massifs, roseaux et autres types de végétation. Il s'agit de créer ainsi à la fois une façade de qualité tirant parti de sa présence sur la RD66, mais aussi un premier plan constitué par un paysage lié à l'eau et s'appuyant sur les éléments existants.

La partie située au Nord s'organise autour d'une noue qui assure également une fonction hydraulique et paysagère, par cet espace vert peu profond et planté. L'ensemble de l'opération développe une grande diversité en superficies de parcelles, cherchant ainsi à répondre au mieux à la variété et la complexité de la demande." (SOURCE : rapport de présentation du dossier de création de ZAC – Pays de l'Or Agglomération – 2013)

*Perspective du projet de ZAC (source : dossier de création de ZAC – Pays de l'Or Agglomération – 2013)*



# Ila. rapport de présentation additif

branche n°5  
du Negue-cat

ouvrages  
hydrauliques

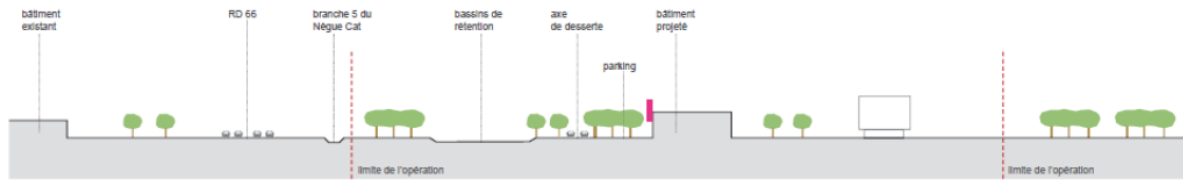
noue  
espace vert

RD66

axe principal



## Coupe de l'aménagement



## 2. Incidences de la modification

Les incidences de la 5<sup>ème</sup> modification du PLU sont très limitées car, dans leur ensemble, les nouvelles dispositions ont pour effet d'améliorer la protection des espaces et n'entraînent pas ou peu d'augmentation des possibilités de construire.

On s'attachera donc à ne présenter que les incidences liées au nouveau cadre réglementaire des zones agricoles et aux modifications des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces libres dans les zones urbaines et à urbaniser.

### 1. Incidences de la modification sur les espaces agricoles

Avec la 5<sup>ème</sup> modification du PLU, **la superficie des zones A2 passe de 130,4 à 15,8 hectares**. Les incidences sur l'environnement et le paysage seront positives ; en effet, cette modification a pour effet de **réduire la constructibilité dans les zones agricoles** et permet aussi de **mieux préserver le potentiel agronomique des terres**.

Sur les exploitations agricoles existantes<sup>8</sup>, cette modification aura potentiellement un impact économique. La suppression des zones A2 limitera les possibilités de développement de ces exploitations ; de même, l'installation de nouvelles exploitations sera très difficile, le règlement de la zone A1 interdisant toute construction nouvelle isolée. Avec la loi "littoral", la constructibilité en zone agricole est très limitée. En dehors de l'extension des agglomérations existantes (zone A3) ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (zones A2), les agriculteurs ne peuvent pas installer leur hangars, autres installations ainsi que leur maison d'habitation. En zone A1, le règlement ne permet que les projets agricoles réalisés en extension de bâtiments existants.

L'enquête réalisée auprès des exploitants agricoles des zones A2<sup>9</sup> a montré qu'il n'y avait aucun projet pouvant être réalisé dans le cadre réglementaire strict des "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement".

La nouvelle zone A3 de la Cadoule permettra, à terme, de répondre aux besoins des exploitations agricoles (existantes ou nouvelles) ; cette zone située dans le prolongement de la ZAE de la Louvade et idéalement positionnée par rapport aux infrastructures viaires, a pour vocation de devenir **un secteur de développement agricole prioritaire**. Pour cela, la commune envisage de lancer une réflexion sur le devenir de cette zone en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault et la SAFER.

Les incidences de la nouvelle zone A2 de la Jasse sont faibles ; en effet, la superficie de la zone est réduite de 1,9 hectares. De plus, le nouveau périmètre est plus cohérent et permet d'envisager une extension limitée du bâti existant dans l'esprit d'un véritable hameau agricole.

### 2. Incidences des nouvelles règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur et aux espaces libres dans les zones urbaines et à urbaniser

Dans les zones urbaines 1UB / UD et dans les zones à urbaniser 1AUA de Mauguio-ville, la suppression du COS pose problème car elle conduira à une densification excessive des quartiers qui sera préjudiciable en terme d'équipements et de cadre de vie notamment. Dans ces zones, l'emprise au sol et les espaces libres n'étaient pas ou peu réglementés.

<sup>8</sup> cf. étude des zones A2

<sup>9</sup> cf. étude des zones A2

## IIa. rapport de présentation additif

Sans vouloir contrer les objectifs de la loi ALUR, **la commune a souhaité appliquer le principe d'une intensification urbaine raisonnée et maîtrisée.** Dans les zones concernées, **la densité urbaine est renforcée**<sup>10</sup> :

- de 10 à 30 % en zone UD,
- de 30 à 50 % en zone 1AUA,
- de 25 % en zone 1UB.

---

<sup>10</sup> en comparant la situation avant l'application de la loi ALUR et la situation future après modification (à partir des exemples représentatifs étudiés)

**C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION**

Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES PLU/POS	PLU 4 <sup>ème</sup> modification		PLU 5 <sup>ème</sup> modification	
	superficie (ha)	%	superficie (ha)	%
1UA	24,5		24,5	
2UA	12,6		12,6	
1UB	40,1		40,1	
2UB	31,9		31,9	
UC	35,6		35,6	
UD	228,4		228,4	
UE	95,3		95,3	
UF	377,7		377,7	
UL	8,1		8,1	
UP	25,3		25,3	
<b>total zones U</b>	<b>879,5</b>	<b>11,4</b>	<b>879,5</b>	<b>11,4</b>
1AUA	18,3		18,3	
1AUE	63,0		63,0	
1AUL	25,6		25,6	
1AUH	33,0		33,0	
<b>total zones AU "non bloquées"</b>	<b>139,9</b>	<b>1,8</b>	<b>139,9</b>	<b>1,8</b>
AU	63,3		63,3	
AUF	10,1		10,1	
<b>total zones AU "bloquées"</b>	<b>73,4</b>	<b>1,0</b>	<b>73,4</b>	<b>1,0</b>
<b>total zones AU</b>	<b>213,8</b>	<b>2,8</b>	<b>213,8</b>	<b>2,8</b>
<b>A</b>	<b>2 359,1</b>	<b>30,6</b>	<b>2 359,1</b>	<b>30,6</b>
NL	3 940,0		3 940,0	
NM	51,3		51,3	
NP	261,9		261,9	
<b>total zones N</b>	<b>4 253,2</b>	<b>55,2</b>	<b>4 253,2</b>	<b>55,2</b>
Espaces boisés classés (EBC)	90,1		90,1	
<b>SUPERFICIE COUVERTE</b>	<b>7 705</b>		<b>100 %</b>	

La 5<sup>ème</sup> modification n'occasionne aucune évolution dans les surfaces des zones du PLU.