

département de l' **Hérault**



commune de **Mauguio-Carnon**



# > **Plan Local d'Urbanisme**

**Ila.**

**Rapport de présentation additif**

**> modification n° 3**

approuvée par DCM du :  
05/11/2012

**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 DE LA COMMUNE.....</b>	<b>5</b>
<b>ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME.....</b>	<b>7</b>
1. Localisation et cadre géographique.....	5
2. Dynamiques sociales et urbaines .....	6
<b>A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>14</b>
1. <i>Les modifications de fond</i> .....	17
1. La création d'un nouveau secteur A2 devant permettre la réalisation de projets agricoles.....	17
2. L'intégration de nouvelles règles visant à autoriser sous conditions l'installation de constructions légères et démontables pour la vente saisonnière de produits agricoles.....	19
2. <i>Les modifications de détail</i> .....	20
1. La modification des règles de stationnement .....	20
2. La modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.....	20
3. La modification des règles concernant l'aspect extérieur des constructions .....	20
4. La modification des droits à construire en zone 1AUE1 .....	21
3. <i>Les corrections de forme et les mises à jour</i> .....	22
<b>B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>24</b>
1. <i>Justification de la modification</i> .....	25
1. La nécessité de ne pas bloquer le développement des exploitations agricoles dans le respect de la loi "littoral" .....	25
2. La nécessité de règlementer l'installation des cabanons destinés à la vente saisonnière des produits agricoles.....	32
3. La nécessité de mieux maîtriser le développement de la zone 1AUE1 de la Louvade dans la perspective de son aménagement futur (sous la forme d'une opération d'ensemble de type ZAC).....	33
4. Justifications liées à la nécessité d'adapter le document d'urbanisme à l'évolution des demandes .....	33
2. <i>Incidences notables sur l'environnement</i> .....	35
1. Incidences liées à la création du nouveau secteur A2 de Petit Peyre Blanque.....	35
2. Incidences liées à la modification du règlement des zones A1, 1AUH et NP vis à vis des constructions légères destinées à la vente saisonnière de produits agricoles .....	36
3. Incidences liées à la modification du règlement de la zone 1AUE.....	36
4. Incidences liées à la modification des règles de stationnement .....	36
5. Incidences liées à la modification de la hauteur des constructions édifiées en limite des chemins piétonniers et des espaces verts publics.....	36
<b>C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION.....</b>	<b>38</b>



## INTRODUCTION

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la commune de Mauguio-Carnon (département de l'Hérault) a lancé une procédure de modification (la 3<sup>ème</sup>) de son PLU, **Plan Local d'Urbanisme**, approuvé en juillet 2006.

**La présente modification a pour objectif d'adapter le document d'urbanisme actuel en prenant en compte l'évolution récente des demandes et de certains besoins, notamment agricoles.**

**Les changements concernent plusieurs zones du PLU sans toutefois bouleverser l'économie générale du document d'urbanisme.**

Cette modification qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) 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 un SCOT (schéma de cohérence territoriale) qui a été arrêté à l'unanimité lors du conseil communautaire du 23 juin 2011 : le **SCOT du Pays de l'Or** qui couvre 7 communes : Mauguio-Carnon, Candillargues, la Grande-Motte, Lansargues, Mudaison, Palavas-les-Flots et Saint-Aunès.

**Le SCOT du Pays de l'Or est en cours d'approbation.**

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 avec ses Annexes et les **plans de zonage** modifiés (pièces III.) ;
- les **listes** mises à jour des emplacements réservés et des servitudes d'utilité publique (pièce IV.).



## PRÉSENTATION 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 12 000 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 4 000 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**

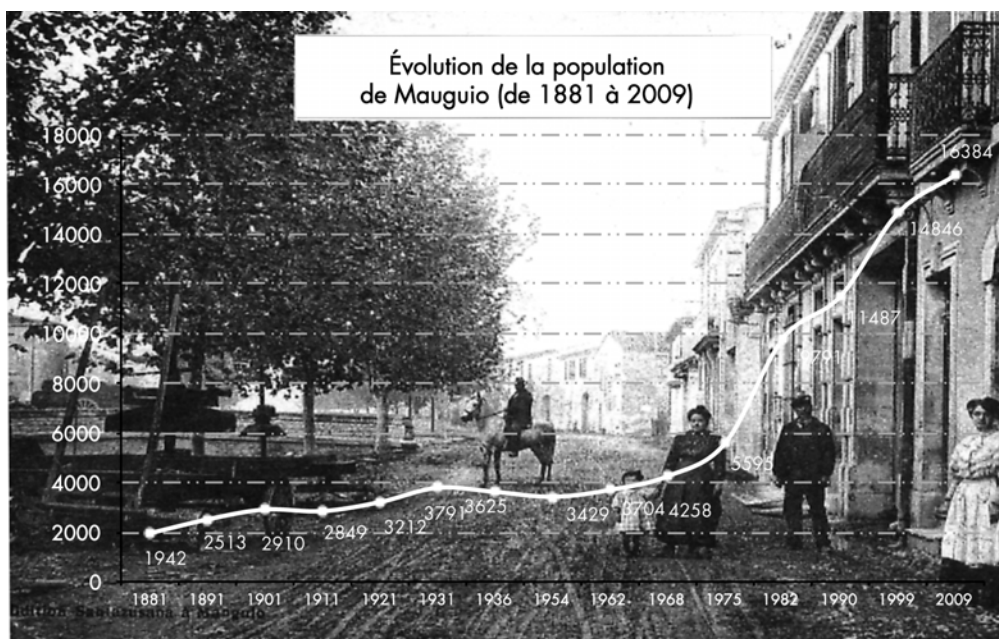
- **Population**

**En 2009, Mauguio-Carnon comptait 16 384 habitants**, soit une progression de 10,4 % 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 des ménages selon l'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 40-59 ans.

La commune est également marquée par une forte sédentarisation des ménages ; 5 ans auparavant<sup>1</sup>, les personnes habitaient :

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

• **Logements**

**Mauguio-Carnon comptait 11 114 logements** au dernier recensement INSEE de 2008 dont 65 % de résidences principales et 32 % 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 52,5 % en 2008.

Le parc logements mélgorien 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>1</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 ou sont en cours d'achèvement :

- "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).

**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** avenue Grassion Cibrand (24 logements).

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 résidente de plus en plus importante.



## ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

POS	16/07/1982 (APPROBATION)
ÉLABORATION POS PARTIEL <sup>2</sup>	PRESCRIT PAR DCM du 28/11/1983 APPROUVÉ PAR DCM du 22/05/1995
RÉVISION POS PARTIEL <sup>3</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

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** (TGV, 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.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de deux 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

<sup>2</sup> Le POS prescrit le 28 novembre 1983 concerne 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>3</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 est partiel et ne couvre 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.

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 (projet BOUYGUES IMMOBILIER).



## **A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION**



La présente modification du PLU comporte plusieurs points pouvant être triés de la manière suivante (par ordre d'importance) :

- les **modifications de fond** visant à répondre à des besoins agricoles actuels ; elles concernent plusieurs zones distinctes : A, 1AUH et NP ;
- les **modifications de détail** visant à adapter le règlement à l'évolution récente des demandes ; elles concernent les dispositions générales (règles applicables à l'ensemble des zones) ainsi que les zones 2UA, 1UB, UC, UD, 1AUA et 1AUE ;
- les **corrections de forme** qui visent à préciser et clarifier l'interprétation de certains points du règlement ;
- les **mises à jour** avec notamment l'intégration de nouvelles servitudes et réglementations.



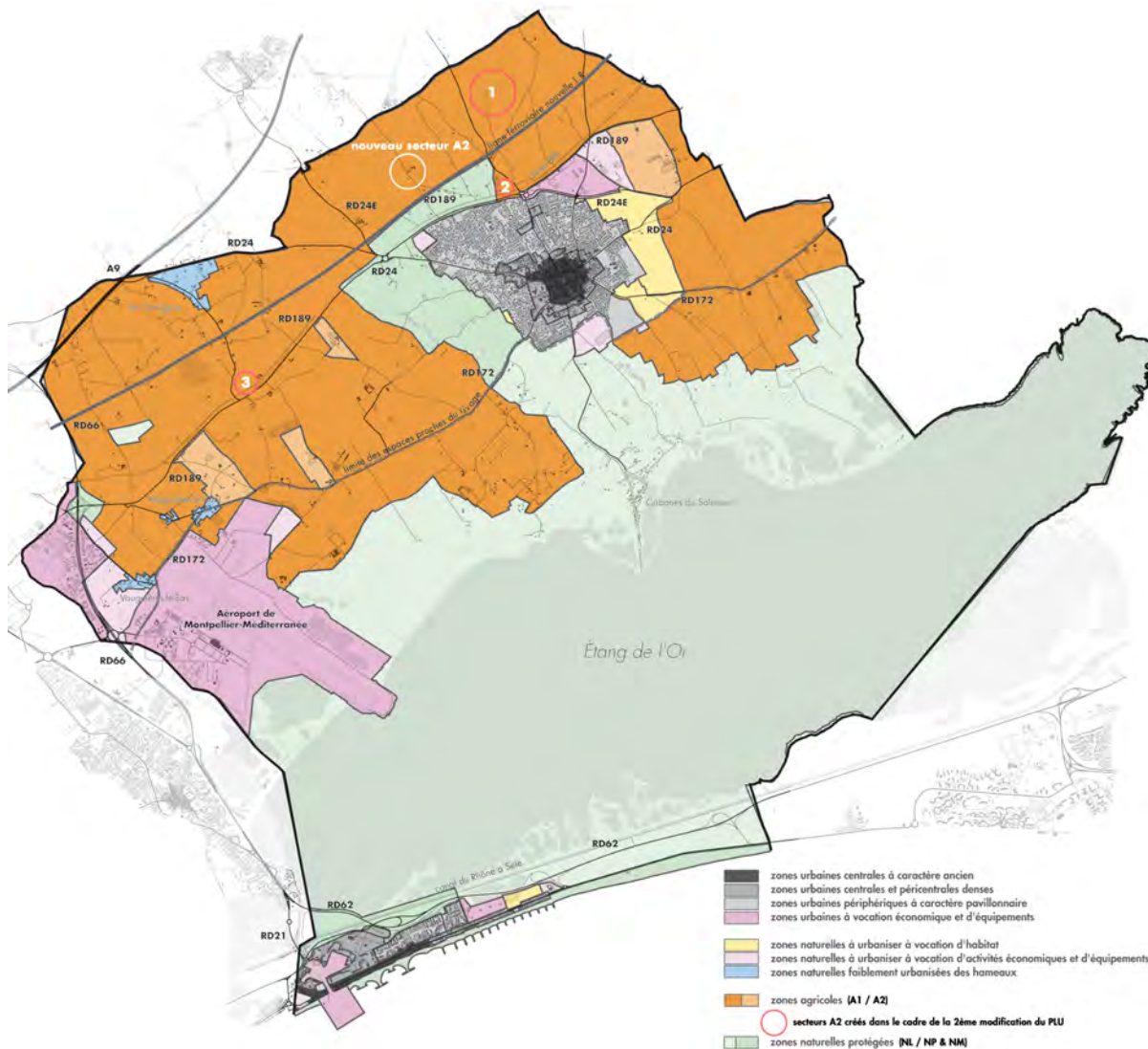
## 1. Les modifications de fond

### 1. La création d'un nouveau secteur A2 devant permettre la réalisation de projets agricoles

À l'intérieur de la zone agricole, il est prévu la création d'un nouveau secteur A2 lieu-dit "Petit Peyre Blanque", localisé à proximité du Mas Peyre Blanque, au Nord du territoire communal.

Ce nouveau secteur A2 représente une surface de **3,5 hectares** à comparer aux 128 hectares que représente l'ensemble des autres secteurs A2 du PLU.

*Localisation du nouveau secteur A2 "Petit Peyre Blanque" au sein de la zone A du PLU*



Le nouveau secteur A2 créé s'ajoute aux secteurs A2 existants de :

- la Cadoule (créé dans le cadre du PLU approuvé de juillet 2006),
- Vauguières-le-Haut (créé dans le cadre du PLU approuvé de juillet 2006),
- Guilhermain (créé dans le cadre du PLU approuvé de juillet 2006),
- la Jasse (INRA) (créé dans le cadre du PLU approuvé de juillet 2006),
- le Péras (n° 1 sur la carte ci-dessus – secteur créé dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> modification approuvée en novembre 2009),
- Tamaris (n° 2 sur la carte ci-dessus – créé dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> modification approuvée en novembre 2009),

- la Mourre (n° 3 sur la carte ci-dessus – créé dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> modification approuvée en novembre 2009).

Les secteurs A2 correspondent à des **sites localisés de développement agricole** alors que les autres espaces agricoles (classés en secteur A1) sont strictement protégés (interdiction des constructions isolées afin d'éviter le mitage).

Les secteurs A2 sont 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**".

Dans les secteurs A2 sont admises :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation existante ou en cours de création (limitée à 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER),
- les constructions de bâtiments d'exploitation agricole.

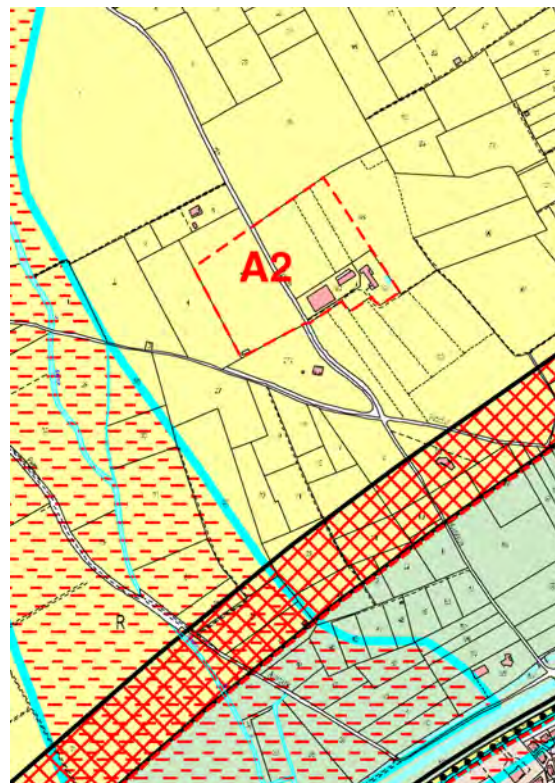
**Par rapport au PLU approuvé de juillet 2006 et à sa 2<sup>ème</sup> modification approuvée en novembre 2009, le règlement des secteurs A2 reste inchangé ; il garantit bien que les nouvelles constructions se feront dans le respect des dispositions de la loi "littoral".**

**Est annexé au règlement de la zone A2 dite "Petit Peyre Blanque" un schéma d'aménagement précisant l'organisation du hameau, la localisation des espaces communs (voirie, aires de retournement et de stationnement), l'implantation des constructions ainsi que les plantations et arbres d'alignement à réaliser.**

*Zonage PLU avant modification*



*Zonage PLU après modification*



## **2. L'intégration de nouvelles règles visant à autoriser sous conditions l'installation de constructions légères et démontables pour la vente saisonnière de produits agricoles**

Il est prévu de modifier le règlement des zones A, 1AUH et NP afin de permettre la construction de structures légères et démontables pour la vente saisonnière de produits agricoles.

Les zones concernées sont les suivantes :

- zone A, secteur A1 correspondant aux **grands espaces agricoles protégés de la commune** ;
- zone 1AUH correspondant aux **espaces faiblement urbanisés de la commune situés autour des trois hameaux existants** (les Garrigues, Vauguières-le-Haut et Vauguières-le-Bas) ;
- zone NP correspondant aux **espaces non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements**.

Pour ces trois zones, les articles 2 et 11 sont complétés comme suit :

### **• Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

"Sont admises en secteur A1 les constructions destinées à la vente des produits agricoles dans les conditions suivantes :

- que ces constructions soient liées à une exploitation agricole et qu'elles correspondent à une activité de vente saisonnière (soit entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre),
- que ces constructions soient légères et démontables (de type cabanons) et que leur installation soit limitée à la période de vente saisonnière intégrant les périodes de montage et de démontage (soit entre le 15 mars et le 15 octobre),
- que la surface de plancher maximale n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par unité de vente,
- que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

### **• Article 11 – Aspect extérieur des constructions**

"Les constructions démontables autorisées pour la vente saisonnière des produits agricoles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- matériaux naturels (ossature bois),
- assises sur structure bois ou sur plots de pierres,
- toiture plate ou à une pente avec débords."

## 2. Les modifications de détail

### 1. La modification des règles de stationnement

Il est prévu de modifier les règles de stationnement afin d'imposer la réalisation de parkings collectifs pour les opérations d'habitat collectif et d'habitat individuel d'une SURFACE DE PLANCHER supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Ces parkings collectifs à réaliser par les constructeurs ou les aménageurs s'ajoutent aux places de stationnement "privées" imposées par logement.

Cette modification concerne l'**article 12 – Stationnement** des dispositions générales (règles applicables à l'ensemble des zones) qui est modifié comme suit (**en gras : ce qui est modifié ou ajouté**) :

"Dans les opérations **d'habitat collectif** et les lotissements prévoyant une surface de plancher supérieure à **1 000 m<sup>2</sup>**, la réalisation de parkings collectifs est exigée **à hauteur de 0,5 place de stationnement par logement, en plus des obligations minimales imposées par logement au titre de l'article 12 de chaque zone.**"

### 2. La modification de la règle des hauteurs maximales en zone UC (secteurs UC2 et UC3)

Pour la **zone UC**, secteurs UC2 et UC3, la règle de hauteur est légèrement modifiée afin de prendre en compte la nouvelle définition de la surface de plancher issue de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011.

- **rédaction initiale** : "La hauteur des constructions ne peut excéder (...) 7,50 mètres (UC2) 8,50 mètres (UC3) (...). La SHON du niveau supérieur est limitée à 30 % maximum de la SHOB réalisée en rez-de-chaussée."

- **rédaction modifiée** : "La hauteur des constructions ne peut excéder (...) 7,50 mètres (UC2) 8,50 mètres (UC3) (...). La surface de plancher du niveau supérieur est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol des surfaces couvertes du rez-de-chaussée."

### 3. La modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Il est prévu de modifier les articles 6 des zones 2UA, 1UB, UC, UD et 1AUA afin de limiter la hauteur des constructions édifiées en limite des chemins piétonniers et des espaces verts.

Les **articles 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** sont complétés comme suit :

"Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement)."

### 4. La modification des règles concernant l'aspect extérieur des constructions

Il est prévu de modifier les règles générales relatives à l'aspect extérieur des constructions en imposant, pour les constructions additionnelles telles que les abris de jardins, les locaux techniques, etc l'utilisation d'une couleur identique à celle utilisée pour les façades de la construction principale.

Cette modification concerne l'**article 11 – Aspect extérieur** des dispositions générales (règles applicables à l'ensemble des zones) qui est complété comme suit :

"Les constructions additionnelles (abris de jardin, locaux techniques, etc) doivent avoir une couleur identique aux façades de la construction principale."

## 5. La modification des droits à construire en zone 1AUE1

Il est prévu de modifier l'article 1AUE2 afin d'imposer aux travaux de transformation et d'aménagement des constructions existantes qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement global, comme c'est déjà le cas pour les constructions nouvelles. Cette modification concerne le secteur 1AUE1 qui correspond à l'extension de la ZAE de la Louvade à Mauguio.

L'article **1AUE2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières (en secteur 1AUE1)** est modifié comme suit (**en gras : ce qui est modifié ou ajouté**) :

"Les constructions nouvelles, **les aménagements et les transformations des constructions existantes**, sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement global permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole qui sont autorisées à la seule condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation existante."

### 3. Les corrections de forme et les mises à jour

Les corrections de forme visent les **points suivants** :

- **article 12 – Stationnement des zones 1UA, 2UA, 1UB et 2UB** ; conformément à l'article R.123-9 qui impose que les règles soient identiques pour les constructions à usage d'habitation qu'elles soient de type collectif ou individuel, la règle pour le calcul des obligations de stationnement est modifiée comme suit :
  - "au minimum 1 place de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
  - au minimum 2 places de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>" ;
- **article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** ; il est précisé que pour le secteur UE2, le recul minimal de 5 mètres s'applique à compter des limites d'emprise de la voie (et non de l'axe).

Les **mises à jour** concernent les points suivants :

- les nouvelles règlementations<sup>4</sup> listées dans les dispositions générales du règlement (article 3),
- la ZAD "Pointe de Mudaison" listée dans les dispositions générales du règlement (article 3),
- l'article L.111-12 du code de l'urbanisme (créé par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) intégré dans l'article 6 des dispositions générales du règlement relatif au contrôle des droits à construire,
- la réforme de la surface de plancher<sup>5</sup> issue de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011,
- la nouvelle servitude "AS1" relative à la DUP du captage "les Piles" et "Treize Caires"<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> applicables depuis la dernière mise à jour du règlement effectuée en novembre 2009

<sup>5</sup> Cette ordonnance prise en application de l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II vient supprimer les différentes notions de surfaces visées dans le code de l'urbanisme (notamment les SHOB et les SHON) et y substitue la seule notion de "surface de plancher".

<sup>6</sup> arrêtés préfectoraux n° 2011308-001 et 2011308-002 du 4 novembre 2011





## **B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT**

## 1. Justification de la modification

### 1. La nécessité de ne pas bloquer le développement des exploitations agricoles dans le respect de la loi "littoral"

- **Rappel du contexte agricole mélgorien**

La commune de Mauguio-Carnon se caractérise par une longue tradition agricole. L'activité agricole anciennement dominée par la viticulture s'est récemment diversifiée vers l'arboriculture et le maraîchage notamment. Beaucoup de producteurs se sont regroupés en SICA<sup>7</sup> pour traiter avec les centrales d'achat.

Les demandes actuelles sont donc principalement liées à des activités maraîchères et arboricoles qui doivent répondre à une demande croissante.

Le maraîchage est en progression constante grâce à une augmentation des débouchés, les possibilités d'irrigation (canal d'irrigation du BRL) et un contexte pédo-climatique très favorable. Les principaux produits cultivés sont le melon, l'asperge, la carotte et la tomate auxquels s'ajoutent les cultures spécifiques sous serres et tunnels qui connaissent un important développement (fraises).

L'horticulture (pépiniéristes) est également bien représentée sur la commune.

L'arboriculture qui s'appuyait essentiellement sur la culture de la pomme a connu une forte régression liée à la saturation du marché et aux contraintes commerciales.

Les contraintes économiques qui pèsent sur ce secteur d'activités sont étroitement liées au contexte national et européen ainsi qu'au phénomène de mondialisation.

L'enjeu prioritaire pour l'agriculture mélgorienne consiste au maintien d'une activité diversifiée face à des pressions économiques, démographiques, urbaines ou réglementaires (loi "littoral") importantes. L'agriculture sur la commune est, en effet, concurrencée par l'urbanisation croissante, la concentration des axes de communication sur les zones AOC ou l'extension de la zone aéroportuaire qui contribuent au grignotage des terres arables.

L'agriculture mélgorienne est une agriculture de type périurbaine soumise à des enjeux spécifiques. Cette activité qui répond à d'importants enjeux économiques, sociaux et environnementaux doit trouver sa place dans le développement de l'agglomération montpelliéraine ; une **nouvelle "agriculture citadine"** est aujourd'hui à construire avec :

- la mesure de l'urbanisation en terme de "consommation" de terrains constructibles (vision prospective d'un développement urbain respectueux des activités agricoles),
- la nécessaire adaptation des espaces de production et des circuits économiques,
- la gestion des conflits d'usages (voir l'impact des grandes infrastructures sur les usages agricoles),
- la réponse aux exigences actuelles de qualité et de traçabilité des produits et le goût prononcé des urbains pour les "marchés paysans" (le succès du marché de Mauguio le dimanche matin en est la preuve) et les produits étiquetés "bio".

Mauguio-Carnon est soumise à la loi "littoral" qui régleme fortement l'extension des constructions agricoles sur les communes bordées par la mer. Cette réglementation constitue une contrainte pour certains maraîchers ou agriculteurs souhaitant étendre leur exploitation. **La loi "littoral" est donc susceptible d'affecter l'adaptation des exploitations dans un contexte agricole déjà difficile.**

<sup>7</sup> Société d'Intérêt Commercial Agricole

**• Rappel du cadre réglementaire existant et des projets déjà réalisés dans les secteurs A2**

Lors de l'élaboration de son PLU en 2006, 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 anciens POS (zones NC). La zone agricole a donc été strictement protégée (interdiction des constructions isolées dans les secteurs A1) ; pour ne pas bloquer le développement agricole et 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".

À ce jour, plusieurs projets de hameaux agricoles ont été réalisés dans certains secteurs A2 existants :

- hameau de la Jasse réalisé à proximité des locaux de l'INRA ; ce hameau agricole a notamment permis de reloger un exploitant agricole exproprié par le projet de ligne nouvelle ferroviaire ;
- hameau de Tamaris réalisé en extension de bâtiments agricoles existants ; ce hameau a permis de conforter le développement du GFA "La Rosée" ;
- hameau de la Mourre réalisé à proximité du Mas de la Vierge ;
- **hameau du Péras** (633,40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER totale pour deux exploitants agricoles) ; ce dernier peut être cité en exemple car il a fait l'objet d'une réflexion approfondie s'appuyant sur les orientations d'aménagement du PLU.

*Hameau nouveau – zone du Péras  
(source : permis de construire Mrs FERNANDEZ & LARIO)*



**• Justification du nouveau secteur A2 "Petit Peyre Blanque"**

Ce nouveau secteur agricole constructible se justifie par la nécessité de répondre aux besoins de développement d'exploitations agricoles existantes. Plusieurs projets concrets sont concernés émanant de deux exploitants agricoles.

Par ailleurs, un des deux exploitants concernés fait l'objet d'une procédure d'expropriation dans le cadre de la DUP du projet de Ligne nouvelle Languedoc-Roussillon



(contournement de Nîmes et Montpellier)<sup>8</sup> ; cet exploitant pourra donc être relogé dans le nouveau secteur A2 dont il détient une partie du foncier.

Le nouveau secteur A2 de Petit Peyre Blanque englobe un mas existant (Mas Peyre Blanque) ; de ce fait, les nouvelles constructions pourront s'appuyer sur la présence de ce mas ancien pour créer un hameau de qualité. Il s'agira donc d'un **hameau nouveau créé à partir d'un mas existant** ; par leur architecture et leur implantation, les nouvelles constructions devront respecter le caractère du mas existant (cf. chapitre suivant).

Le nouveau secteur A2 se localise dans la partie Nord du territoire communal. Le choix du site de Petit Peyre Blanque pour la création de ce nouveau secteur A2 se justifie au regard des éléments suivants :

- il est situé en dehors des espaces proches du rivage (au sens de la loi "littoral"),
- il est situé en dehors des zones inondables du PPRI,
- il est situé en dehors d'espaces naturels protégés (sites NATURA 2000, etc),
- il est situé à proximité d'infrastructures routières existantes et il est donc facile d'accès pour les engins agricoles : le chemin de Peyre Blanque ne sera pas impacté par la nouvelle ligne ferroviaire (rétablissement du chemin prévu après la réalisation de la ligne),
- il est situé à proximité du canal d'irrigation du BRL.

*secteur A2 du Petit Peyre Blanque (source vue aérienne : Google © 2006)*



<sup>8</sup> emplacement réservé N1 – bénéficiaire : État - RFF



*secteur A2 du Petit Peyre Blanque : vue vers le Nord-Ouest*



*secteur A2 du Petit Peyre Blanque : vue vers le chemin de Peyre Blanque*



*secteur A2 du Petit Peyre Blanque : vue sur le mas existant*



• **Justification de la modification au regard de la loi "littoral"**

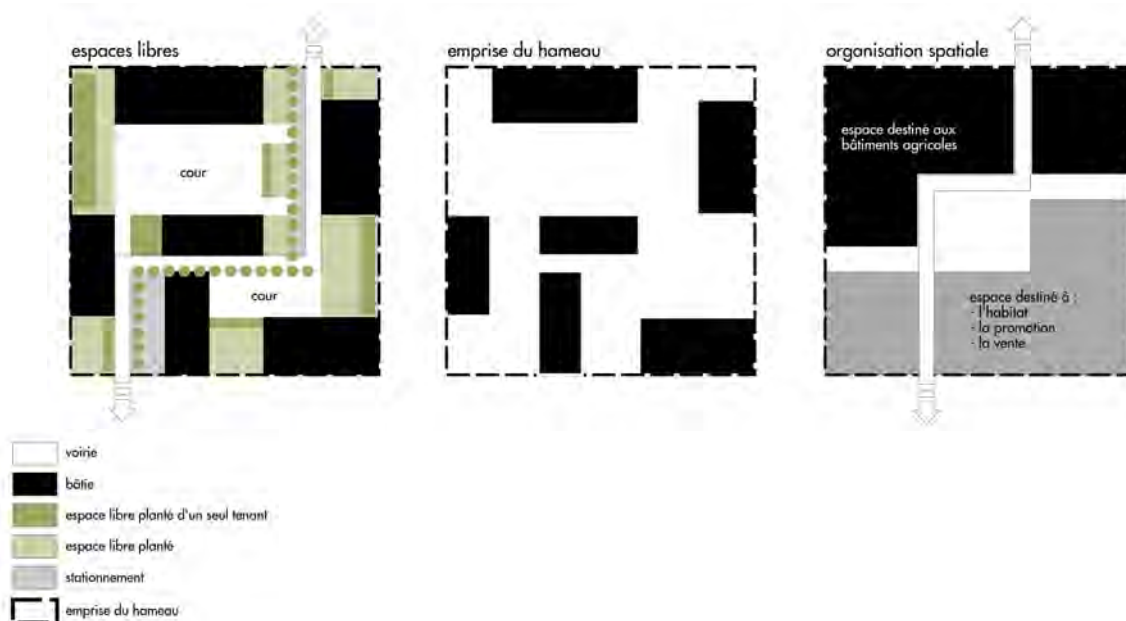
En réponse aux dispositions de la loi "littoral" (article L.146-4 du code de l'urbanisme), dans les secteurs A2, les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la forme d'un **"hameau nouveau intégré à l'environnement"** (article A2 & annexe 7 du règlement).

Un hameau nouveau intégré à l'environnement est défini comme **un groupement de bâtiments destinés à l'exploitation des zones agricoles.**

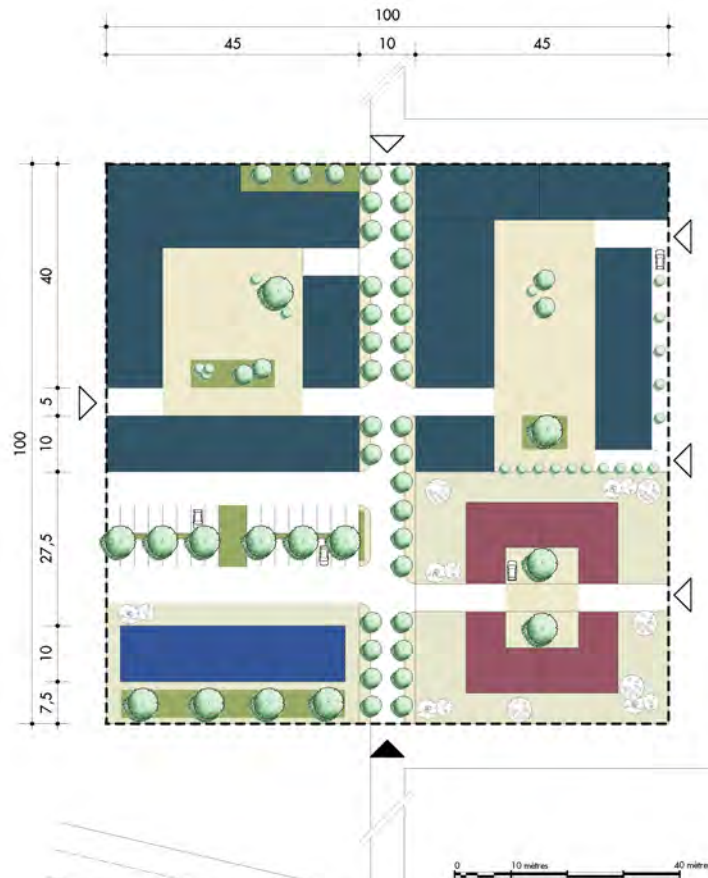
Le hameau est un **ensemble cohérent** qui se compose des éléments suivants :

- plusieurs bâtiments utiles à l'exploitation agricole (hangars, remises, entrepôts, bureaux, locaux de conditionnement et de stockage des produits agricoles) ;
- des espaces extérieurs de manœuvre des engins agricoles et de pratique de certaines activités utiles et nécessaires à l'exploitation ;
- de surfaces de stationnements ;
- d'un ou de plusieurs accès aisés pour les exploitants, les salariés de l'exploitation et les services de sécurité ;
- de bâtiments destinés au logement des exploitants.

Le hameau est caractérisé par son intégration à l'environnement. La qualité paysagère, architecturale et urbaine du hameau est recherchée. Les limites du hameau sont traitées pour assurer une progression harmonieuse du bâti vers l'espace agricole. Les espaces verts, jardins et végétation haute sont indiqués.

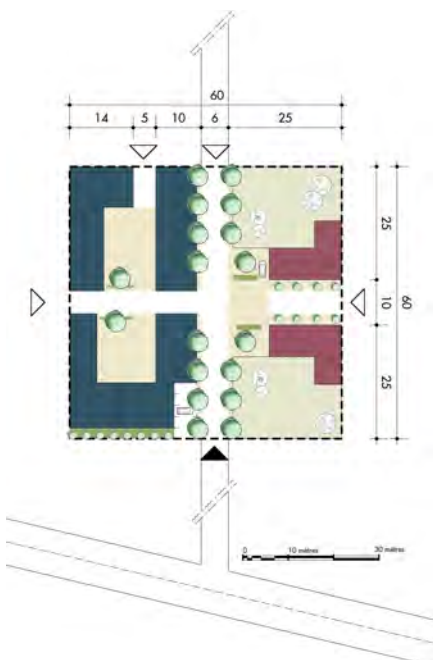


*principes d'organisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en zones A2*



SHON totale	4500 m <sup>2</sup>
emprise au sol des bâtiments	4000 m <sup>2</sup>
nombre de bâtiments	15
surface des espaces libres plantés	2000 m <sup>2</sup>
emprise eu sol du hameau	10 000 m <sup>2</sup>

- emprise du hameau
- bâtiments agricoles
- logements
- cours
- espace libre planté d'un seul tenant
- espace de vente



SHON totale	1800 m <sup>2</sup>
emprise au sol des bâtiments	1300 m <sup>2</sup>
nombre de bâtiments	9
surface des espaces libres plantés	880 m <sup>2</sup>
emprise eu sol du hameau	3 600 m <sup>2</sup>

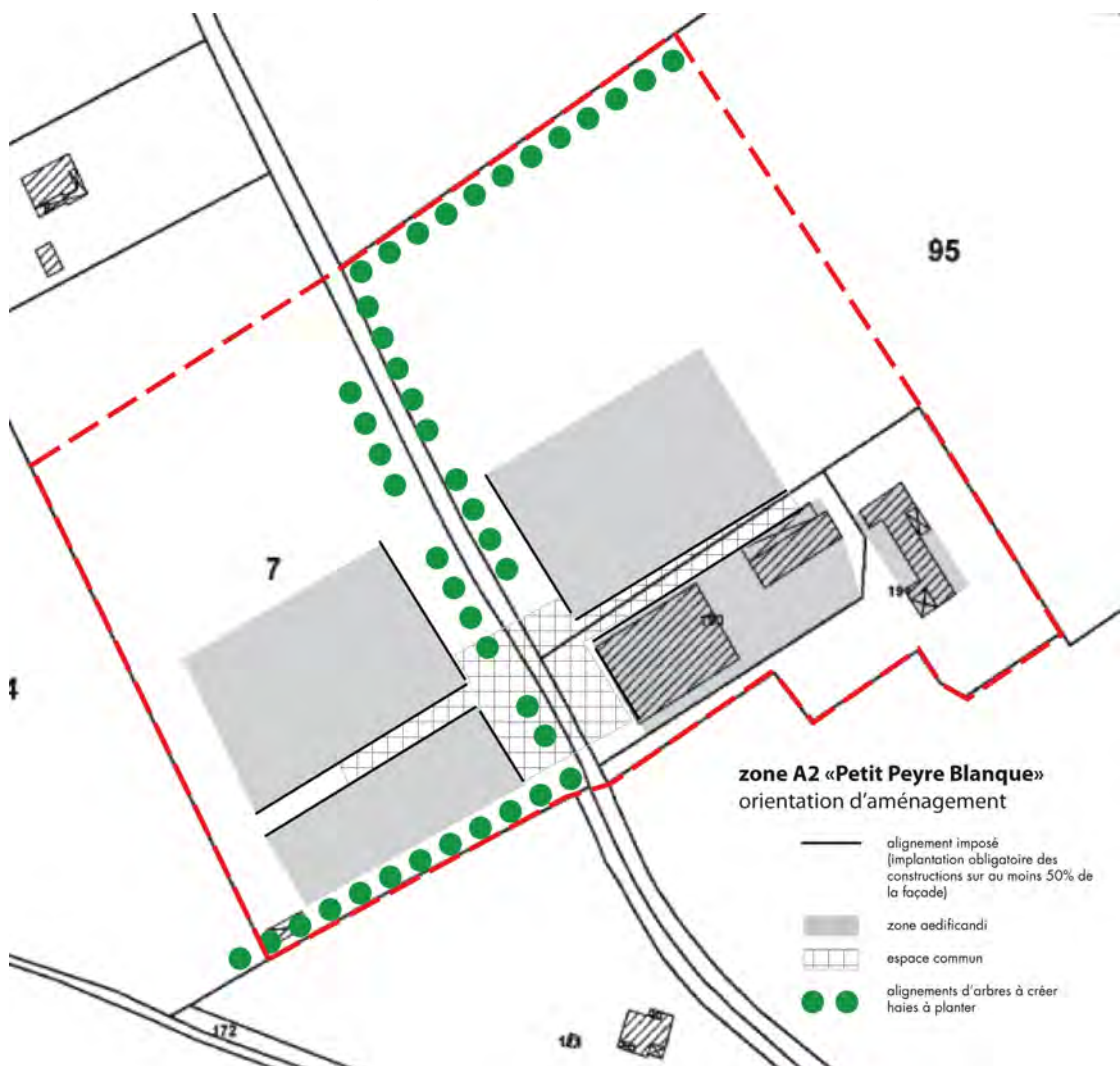


Dans les secteurs A2 et en réponse aux dispositions de la loi "littoral", les règles du PLU permettent notamment de **maîtriser la constructibilité** :

- en imposant un minimum de 30 000 m<sup>2</sup> pour l'assiette foncière des projets (article A2),
- en limitant l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie totale de l'assiette foncière du hameau (article A9),
- en limitant la hauteur à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 10 mètres pour les autres constructions (article A10),
- en imposant des règles architecturales strictes (article A11),
- en imposant un traitement paysager des surfaces libres (article A13),
- en limitant la surface de plancher à 6 000 m<sup>2</sup> maximum par hameau (article A14).

Ces différents points permettent de justifier que la présente modification est bien conforme aux dispositions de la loi "littoral".

**En plus des règles générales s'appliquant au secteur A2 de Petit Peyre Blanque, un schéma d'aménagement précise l'organisation du hameau, la localisation des espaces communs (voirie, aires de retournement et de stationnement), l'implantation des constructions ainsi que les plantations et arbres d'alignement à réaliser. Ce schéma (cf. ci-après) est annexé au règlement du PLU (annexe 7).**



## Zone A2 du Petit Peyre Blanque – principes d'aménagement (plan indicatif)



### 2. La nécessité de réglementer l'installation des cabanons destinés à la vente saisonnière des produits agricoles

Depuis de nombreuses années, en période estivale, les commerces de fruits et de légumes se multiplient sur le bord des routes les plus fréquentées de la commune. Cette situation pose un double problème pour la commune :

- légaux ou non, ces commerces de vente directe qui peuvent ne pas proposer que des produits locaux représentent une concurrence déloyale vis à vis des circuits de distribution classiques ;
- ces installations qui ne répondent à aucune règle d'urbanisme précise peuvent avoir un impact négatif sur un territoire agricole déjà très fragilisé.

Face à ce constat, la commune de Mauguio-Carnon a donc élaboré un **protocole d'accord** en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de l'Hérault et les représentants locaux de la petite et grande distribution. Ce protocole vise à formaliser le cadre et les modalités de la vente directe autour d'une idée simple : "Je vends ce que je produis."

La Chambre d'Agriculture s'engage à vérifier le respect de la charte éthique "Attestation Producteur Vendeur" signée par chaque producteur.

Au titre de l'urbanisme, la commune de Mauguio-Carnon a donc prévu d'intégrer au PLU de nouvelles règles visant à **mieux encadrer l'installation de ces cabanes** :

- leur installation est limitée aux zones A1, 1AUH et NP qui sont traversées par les RD189, RD24 et RD172 (principales routes fréquentées sur la commune) ;
- elles doivent être liées à une exploitation agricole et correspondre à une activité de vente saisonnière (limitée dans le temps) ;
- elles sont limitées à une cabane par exploitation ;
- elles doivent être légères et démontables et leur installation doit être limitée à la période de vente saisonnière (du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre) ;
- elles doivent être limitées en surface (au maximum 30 m<sup>2</sup> par unité de vente) ;
- elles doivent présenter une architecture simple (toiture plate ou à une pente) et utiliser des matériaux naturels (bois).

Le seuil de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher correspond à une "surface utile" justifiée par les besoins des producteurs-vendeurs. Retenir le seuil de la déclaration préalable (soit 20 m<sup>2</sup>) n'a pas été jugé opportun. Les projets d'installation de cabane feront donc l'objet d'un permis de construire.

### **3. La nécessité de mieux maîtriser le développement de la zone 1AUE1 de la Louvade dans la perspective de son aménagement futur (sous la forme d'une opération d'ensemble de type ZAC)**

La zone 1AUE1 est située dans le prolongement de la ZAE existante de la Louvade. Cette zone est destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation économique. **Le projet d'extension de la ZAE de la Louvade est d'intérêt communautaire** ; il sera donc porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Aujourd'hui, cette zone est encore agricole, occupée par quelques maisons d'habitation, des bâtiments agricoles et des serres.

En partenariat avec la CAPO, la commune de Mauguio-Carnon envisage de lancer un projet d'aménagement sur cette zone et souhaite mieux maîtriser les occupations et utilisations du sol qui pourraient y être admises.

**Ainsi, les constructions nouvelles ainsi que les transformations et les aménagements des constructions existantes seront soumises à l'obligation d'une opération d'ensemble.**

Cette modification se justifie par la **volonté de préserver le potentiel de développement de la ZAE de la Louvade** ; ce potentiel de développement est souligné dans le SCOT du Pays de l'Or bientôt approuvé.

### **4. Justifications liées à la nécessité d'adapter le document d'urbanisme à l'évolution des demandes**

- **Les règles de stationnement imposant la réalisation de parkings collectifs**

**Désormais, les opérations d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> seront soumises à la réalisation de parkings collectifs** (1 500 m<sup>2</sup> avant la modification). La nouvelle règle précise également le nombre de places à prévoir dans ces parkings collectifs, soit 0,5 place par logement.

Cette règle se justifie par la volonté de mieux intégrer le stationnement dans les opérations d'habitat (lotissements, groupes d'habitations, habitat collectif) afin de répondre aux besoins actuels (40 % des ménages méloriens ont 2 voitures ou plus<sup>9</sup>) et d'éviter un stationnement anarchique des véhicules sur les emprises publiques (chaussées, trottoirs, etc).

- **La limitation de la hauteur des constructions édifiées en limite des chemins piétonniers et des espaces verts publics**

La limitation à 4 mètres de la hauteur des constructions édifiées en limite des chemins piétonniers et des espaces verts publics se justifie par la volonté de préserver la qualité et l'attractivité de ces espaces. L'objectif est d'éviter une fermeture visuelle trop importante de ces espaces publics piétonniers qui pourrait occasionner des problèmes d'insécurité et pénaliser les pratiques urbaines.

Cette modification s'applique sur les zones urbaines de Carnon (front de mer notamment) ainsi que sur les zones urbaines péricentrales et pavillonnaires de Mauguio.

- **La respect de l'aspect extérieur des constructions pour les constructions additionnelles (abris de jardin, locaux techniques, etc)**

La nouvelle rédaction de l'article 11 des dispositions générales du règlement vise à mieux réglementer les autorisations délivrées pour certaines constructions annexes (abris de jardin, locaux techniques, etc) en leur imposant une couleur identique à celle utilisée pour les façades de la construction principale.

Cette nouvelle règle est conforme à ce qui est déjà appliqué pour les murs de clôture par exemple ; elle vise à éviter la dégradation et la banalisation du paysage urbain.

---

<sup>9</sup> d'après le recensement INSEE de 2008

## 2. Incidences notables sur l'environnement

**Les incidences négatives de la présente modification sur l'environnement sont globalement mineures.** En effet, les modifications qui sont envisagées ne bouleversent pas l'économie générale du PLU approuvé. Aucune zone naturelle protégée (site NATURA 2000) n'est concernée par cette modification ; de même, aucun espace boisé classé n'est impacté.

### 1. Incidences liées à la création du nouveau secteur A2 de Petit Peyre Blanque

**Sur l'économie agricole locale, les incidences de cette modification seront positives.** Elle permettra de répondre au besoin de développement de plusieurs exploitations agricoles existantes (**au moins 2**).

**Le nouveau secteur A2 du Petit Peyre Blanque représente une surface totale de 3,5 hectares, soit :**

- **0,1 % du total des zones agricoles A1 + A2,**
- 2,7 % du total des secteurs A2 avant modification (128 hectares).

Avec la modification, un nouveau secteur agricole va donc devenir constructible. Dans ce secteur, le règlement autorise les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation existante ou en cours de création (limitées à 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER) et les constructions de bâtiments d'exploitation agricole.

Cependant, conformément aux dispositions de la loi "littoral", les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la forme d'un "**hameau nouveau intégré à l'environnement**"<sup>10</sup> conformément au **schéma d'aménagement de la zone** (cf. annexe 7 du règlement). Le règlement du PLU impose les prescriptions suivantes :

- un alignement des constructions le long de l'emprise publique existante (chemin de Peyre Blanque) et des espaces communs internes au hameau ; cet alignement permet de structurer le hameau tout en regroupant les constructions ;
- le respect du sens des toitures des constructions avoisinantes ;
- les emprises constructibles ;
- les espaces communs ;
- les alignements d'arbres et les haies à préserver ou à créer.

L'impact de l'urbanisation du secteur A2 sur les espaces naturels et agricoles sera donc faible, du fait de la faible superficie de ce secteur et des mesures évoquées précédemment.

---

<sup>10</sup> cf. chapitre B.1.1



## **2. Incidences liées à la modification du règlement des zones A1, 1AUH et NP vis à vis des constructions légères destinées à la vente saisonnière de produits agricoles**

Les incidences liées à cette modification du règlement sont positives (cf. chapitre B.1.2.) :

- un développement contrôlé et maîtrisé des constructions légères destinées à la vente saisonnière de produits agricoles,
- une meilleure intégration paysagère de ces installations.

## **3. Incidences liées à la modification du règlement de la zone 1AUE**

Les incidences liées à cette modification du règlement sont positives (cf. chapitre B.1.3.).

## **4. Incidences liées à la modification des règles de stationnement**

Les incidences liées à cette modification du règlement sont positives :

- des besoins en stationnement mieux adaptés aux usages actuels,
- une réduction du débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public.

Les conséquences de cette nouvelle règle peuvent être illustrées par les exemples suivants :

- opération d'habitat collectif de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (12 logements) = 6 places de parking collectif imposées pour une emprise minimale de 300 m<sup>2</sup> ;
- opération d'habitat individuel de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (66 logements) = 33 places de parking collectif imposées pour une emprise minimale de 825 m<sup>2</sup>.

## **5. Incidences liées à la modification de la hauteur des constructions édifiées en limite des chemins piétonniers et des espaces verts publics**

Les incidences liées à cette modification du règlement sont positives (cf. chapitre B.1.4.).



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



Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	PLU MODIFIÉ 2009		PLU MODIFIÉ 2012	
PLU/POS	superficie (ha)	superficie (ha)	superficie (ha)	%
1UA	24,5	24,5	24,5	
2UA	12,6	12,6	12,6	
1UB	40,1	40,1	40,1	
2UB	31,9	31,9	31,9	
UC	35,6	35,6	35,6	
UD	228,4	228,4	228,4	
UE	95,3	95,3	95,3	
UF	377,7	377,7	377,7	
UL	8,1	8,1	8,1	
UP	25,3	25,3	25,3	
<b>total zones U</b>	<b>879,5</b>	<b>879,5</b>	<b>879,5</b>	<b>11,4</b>
1AUA	18,3	18,3	18,3	
1AUE	63,0	63,0	63,0	
1AUL	25,6	25,6	25,6	
1AUH	33,0	33,0	33,0	
<b>total zones AU "non bloquées"</b>	<b>139,9</b>	<b>139,9</b>	<b>139,9</b>	<b>1,8</b>
AU	63,3	63,3	63,3	
AUF	10,1	10,1	10,1	
<b>total zones AU "bloquées"</b>	<b>73,4</b>	<b>73,4</b>	<b>73,4</b>	<b>1,0</b>
<b>total zones AU</b>	<b>213,8</b>	<b>213,8</b>	<b>213,8</b>	<b>2,8</b>
<b>A</b>	<b>2 359,1</b>	<b>2 359,1</b>	<b>2 359,1</b>	<b>30,6</b>
NL	3 940,0	3 940,0	3 940,0	
NM	51,3	51,3	51,3	
NP	261,9	261,9	261,9	
<b>total zones N</b>	<b>4 253,2</b>	<b>4 253,2</b>	<b>4 253,2</b>	<b>55,2</b>
Espaces boisés classés (EBC)	90,1	90,1	90,1	
<b>SUPERFICIE COUVERTE</b>	<b>7 705</b>		<b>100 %</b>	

La 3<sup>ème</sup> modification n'occasionne aucune évolution dans les surfaces des zones du PLU.