PLU

département de l' **Hérault**

Mauguio Carnon

commune de **Mauguio-Carnon**

>Plan Local d'Urbanisme

IIa. Rapport de présentation

>modification n° 2

approuvée par DCM du :
09/11/2009

PLU

prescrit par DCM du :
29/04/2002

arrêté par DCM du :
12/12/2005

approuvé par DCM du :
17/07/2006

mairie - Place de la Libération BP20 - 34 132 Mauguio Cedex - tél : 04 67 29 05 00 - www.mauguio-carnon.com
agence Krépis - 14, rue de la République - 34 000 Montpellier - tél : 04 99 06 01 59 - mél : krepis@wanadoo.fr

krēpis

SOMMAIRE

INTRODUCTION **3**

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE **5**

ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME **7**

1. Localisation et cadre géographique 5
2. Dynamiques sociales et urbaines 7

A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION **12**

1. Les modifications de fond 15
   1. Trois nouveaux secteurs A2 devant permettre la réalisation de projets agricoles 15
   2. Modification du caractère règlementaire de la zone 1AUE1 16
   3. Ouverture à l'urbanisation d'un terrain de la zone AU des Berges de Solignac 16
2. Les modifications de détail 19
   1. article 3 – Accès et voirie (dispositions générales applicables à l'ensemble des zones) 19
   2. articles 6, 7 & 8 – Implantation des constructions (dispositions générales applicables à l'ensemble des zones) 19
   3. article 11 – Aspect extérieur des constructions (dispositions générales applicables à l'ensemble des zones) 19
   4. article 12 – Stationnement (dispositions générales applicables à l'ensemble des zones) 19
   5. article 11 – Aspect extérieur des constructions (pour les zones 1UB, UD, UE, 1AUA, 1AUE et A) 20
   6. article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (pour la zone UC1) 20
3. La création de nouveaux emplacements réservés 21
4. Les corrections de forme et les mises à jour 22

B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT **24**

1. Justification de la modification 25
   1. La nécessité de ne pas bloquer le développement des exploitations agricoles (nouveaux secteurs A2) dans le respect de la loi "littoral" 25
   2. La nécessité de permettre une extension de la ZAE de la Louvade (zone 1AUE1) 31
   3. La possibilité de réaliser sur Carnon-plage une opération compatible avec la loi "littoral" et en cohérence avec le tissu urbain proche (zone AU des "Berges de Solignac") 31
   4. Justification liée à la nécessité d'adapter le document d'urbanisme à l'évolution des demandes et des besoins de la population 32
2. Incidences sur l'environnement 35
   1. Incidences des nouvelles zones A2 35
   2. Incidences de la modification du règlement de la zone 1AUE1 35
   3. Incidences liées à l'ouverture à l'urbanisation d'une petite partie de la zone AU des "Berges de Solignac" 36
   4. Incidences liées à la modification des règles d'implantation de certaines constructions par rapport aux voies et emprises publiques 36
   5. Incidences liées à la modification des règles de hauteur maximale des clôtures (en zones 1UB, UD, UE, 1AUA, 1AUE et A) 37
   6. Incidences liées à la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (en zone UC) 37

C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION **38**

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 2ème) de son PLU, **Plan Local d'Urbanisme**.

La présente modification a pour objectif d'adapter le document d'urbanisme actuel (approuvé en 2006) en prenant en compte l'évolution des besoins, notamment en zones agricole et économique, et de préciser certains points réglementaires.

Les modifications concernent principalement les zones suivantes du PLU :

- **zone A,**
- **zone 1AUE,**
- **zone AU.**

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 de communes 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.

La commune de Mauguio-Carnon est concernée un SCOT (schéma de cohérence territoriale) en cours d'élaboration[1] : 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 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.) ;
- le dossier des **Annexes** modifié et les **plans des servitudes d'utilités publiques** modifiés (pièces IV).

[1] Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Pays de l'Or devrait être finalisé avant la fin de l'année 2009. L'approbation du SCOT est prévue à la mi 2010.

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 11 000 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 3 500 habitants permanents) et le port de plaisance de Carnon-plage.

Mauguio : vue aérienne

1. Localisation et cadre géographique

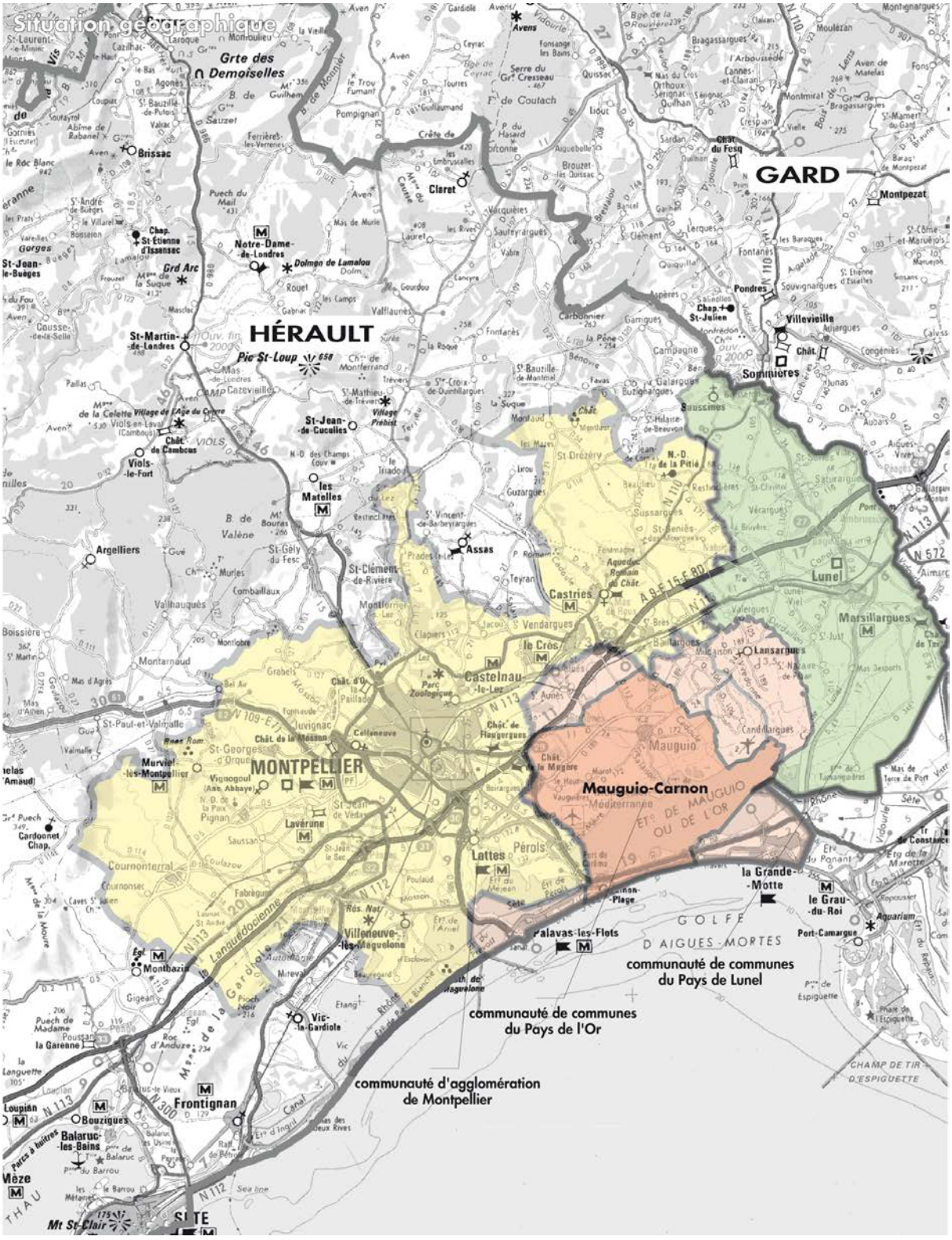
• À l'interface du lunellois et de Montpellier

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 + frêt) 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 mélgorien 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.

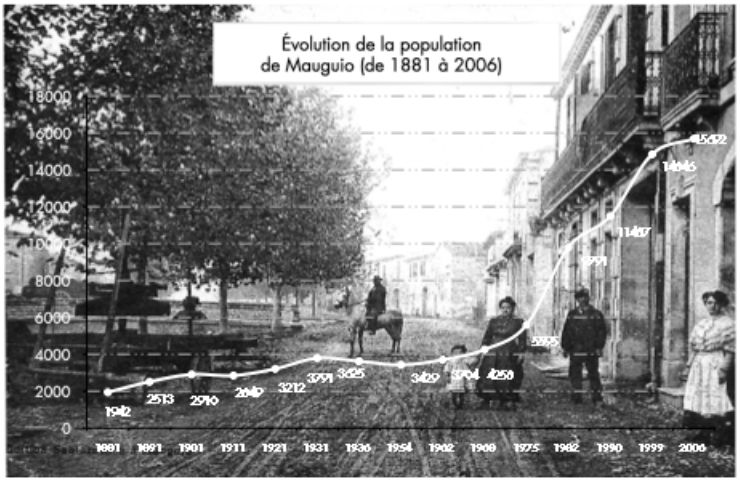
2. Dynamiques sociales et urbaines

- **Population**

En 2006, Mauguio-Carnon comptait 15 692 habitants, soit une progression de 6 % par rapport au recensement de 1999 (+ 0,8 % par an). La commune connaît une croissance continue depuis la fin du XIXème 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,
- + 0,8 % par an entre 1999 et 2006.

Le rythme de croissance actuel est très 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[2], les personnes habitaient :

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

- **Logement**

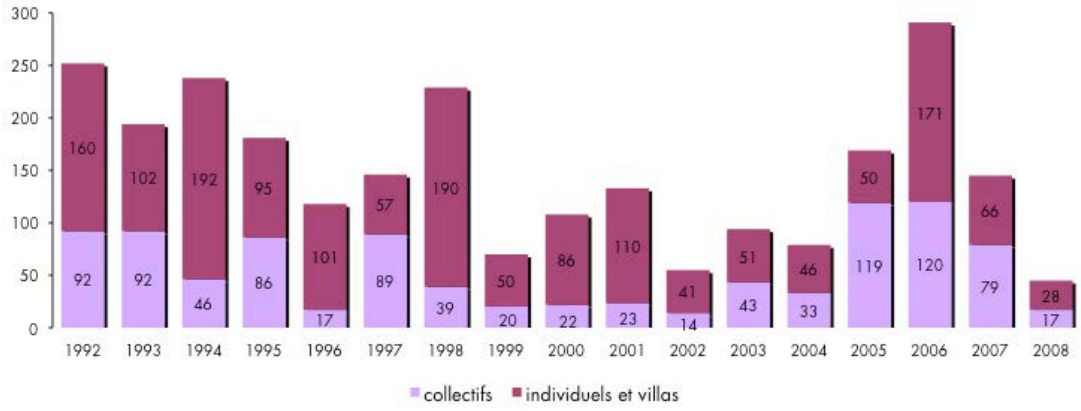
Mauguio-Carnon comptait 10 957 logements au 1er juillet 2005 dont 62 % de résidences principales. Le parc logements augmente proportionnellement plus vite que la population.

La structure du parc logements est restée relativement stable depuis 1999 ; toutefois, la part des appartements a sensiblement augmenté passant de 27 % des résidences principales en 1999 à 34 % en 2005.

L'occupation des résidences principales se caractérise toujours par une majorité de propriétaires (62 %) ; la proportion des locataires a sensiblement augmenté ces quinze dernières années : de 23 % en 1990 à 34 % en 2005.

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.

Évolution récente de la construction neuve entre 1992 et 2008



L'évolution de la construction neuve à Mauguio-Carnon ces 15 dernières années est marquée par deux périodes distinctes.

Au cours de la période 1992-2002, environ 160 logements neufs ont été construits en moyenne chaque année. Cette période est marquée par une baisse sensible du nombre

[2] 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.

de logements autorisés, avec des années fastes en 1992, 1994 et 1998 notamment. 2002 représente un "creux" historique.

Pour la période 2003-2006, la moyenne est quasi identique (156 logements neufs par an) mais avec une progression remarquable jusqu'en 2006 notamment (année record avec un total de 291 logements autorisés).

Globalement, la part du collectif dans la construction neuve globale tend à augmenter.

En 2008, le nombre de logements autorisés a fortement diminué.

- **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 très 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).

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 les équipements suivants :

- le transfert de la **Maison des Jeunes et de la Culture** dans une partie des locaux de l'ancienne cave coopérative (ouverte à l'automne 2008),
- le transfert des ateliers municipaux dans la ZAC de la Louvade (prévu en 2010).

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 dont :

- opération **KAUFMAN & BROAD** avenue Grassion Cibrand (75 logements dont 12 logements 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[3]	PRESCRIT PAR DCM du 28/11/1983 APPROUVÉ PAR DCM du 22/05/1995
RÉVISION POS PARTIEL[4]	PRESCRITE PAR DCM du 11/07/1989 APPROUVÉE PAR DCM du 22/05/1995
MODIFICATIONS	1ère 27/03/2000 2ème 29/04/2002 3ème 24/02/2003
RÉVISION – NOUVEAU PLU	PRESCRITE PAR DCM du 29/04/2002 APPROUVÉE PAR DCM du 17/07/2006
MODIFICATIONS	1ère 22/09/2008 2ème

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 d'une modification 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.

---

[3] 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.

[4] 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 est 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.

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 aux besoins actuels ; elles concernent trois zones distinctes : A, 1AUE et AU ;
- les **modifications de détail** visant à adapter le règlement à l'évolution récente des demandes ; elles concernent les dispositions générales du règlement ainsi que les zones 2UA, 1UB, 2UB, UC, UD, UE, 1AUA, 1AUE et A ;
- la création de **nouveaux emplacements réservés** ;
- les **corrections de forme** qui visent à préciser, clarifier et simplifier l'interprétation de certains points du règlement ;
- les **mises à jour** avec notamment l'intégration de nouvelles servitudes.

1. Les modifications de fond

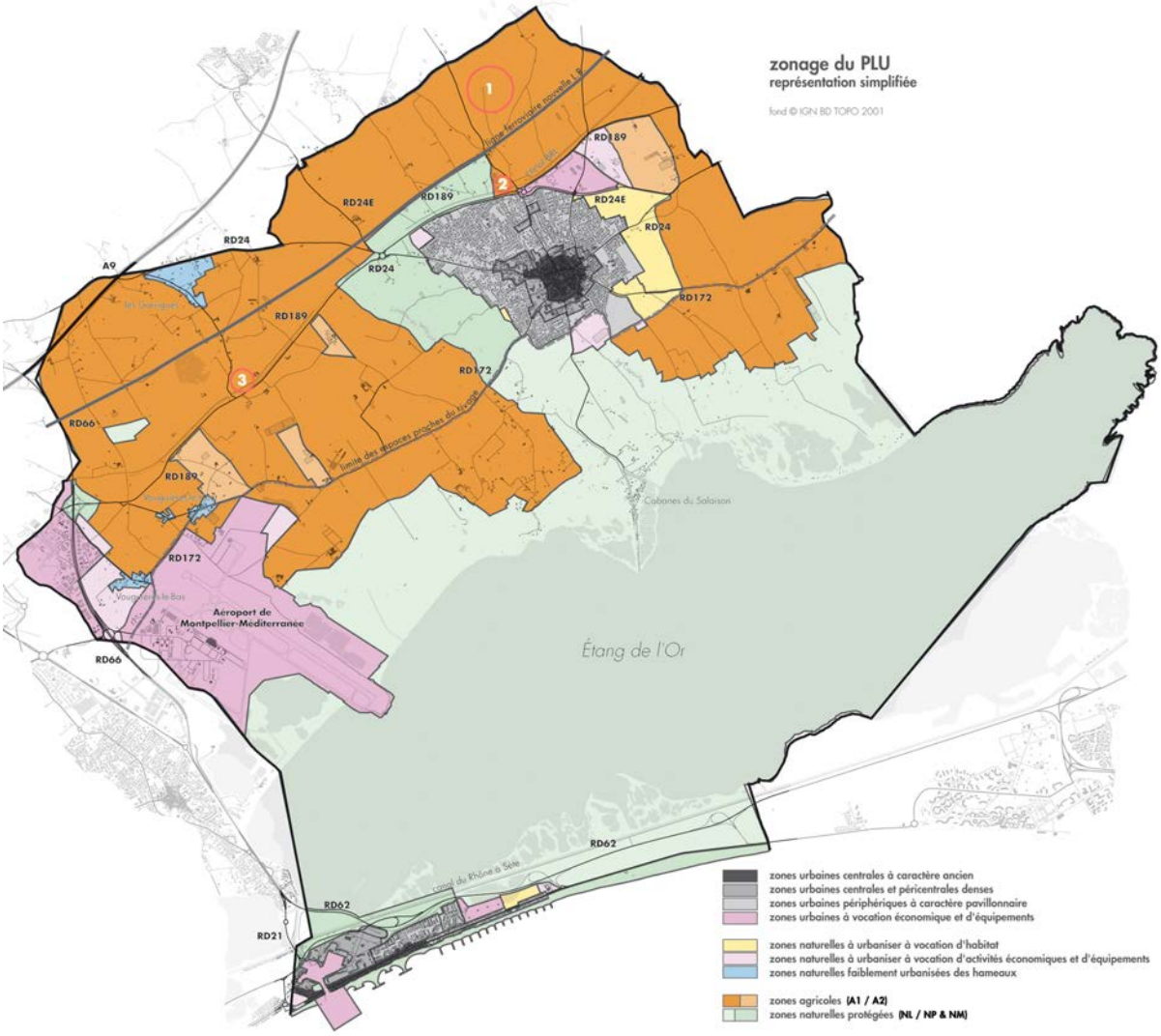
1. Trois nouveaux secteurs A2 devant permettre la réalisation de projets agricoles

À l'intérieur de la zone agricole, il est prévu la création de trois nouveaux secteurs A2 intéressant les lieux-dits suivants :

- **le Péras (1)**, secteur localisé à l'extrémité Nord du territoire communal (surface = 19,3 hectares),
- **Tamaris (2)**, secteur localisé au Nord de l'urbanisation de Mauguio dans un espace compris entre le canal du BRL et la RD112 dite route de St-Aunès (surface = 6,3 hectares),
- **la Mourre (3)**, secteur englobant le Domaine de la Vierge localisé à l'Ouest de Mauguio et en bordure du canal du BRL (surface = 10 hectares).

Les nouveaux secteurs A2 représentent une surface totale de **35,5 hectares**.

Localisation des secteurs A2 au sein de la zone A du PLU



Ces 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**".

Les trois nouveaux secteurs A2 créés s'ajoutent à ceux existants de la Cadoule, Vauguières-le-Haut, Guilhermain et la Jasse (INRA) ; ils correspondent à des **sites localisés de développement agricole** alors que les autres espaces agricoles (classés en A1) sont strictement protégés (interdiction des constructions isolées afin d'éviter le mitage).

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^2 de SHON),
- les constructions de bâtiments d'exploitation agricole.

Par rapport au PLU approuvé de juillet 2006, 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" (cf. chapitre B.1.1.).

2. Modification du caractère règlementaire de la zone 1AUE1

La zone 1AUE1 est située dans le prolongement de la ZAE de la Louvade ; il s'agit d'une zone économique **dont la vocation actuelle est limitée à l'exploitation et à la commercialisation de biens agricoles alimentaires**. L'industrie et l'artisanat y sont interdits.

Il est prévu d'élargir la vocation économique de cette zone afin qu'elle soit en cohérence avec la zone UE1 voisine de la Louvade :

- seules sont interdites les constructions liées à l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- les bureaux et commerces sont autorisés ;
- les activités artisanales, d'entrepôts et industrielles sont admises à condition qu'elles correspondent à des entreprises non polluantes (en excluant les ICPE soumises à autorisation) ;
- les habitations sont admises à condition notamment qu'elles soient directement liées à l'activité des établissements de la zone et qu'elles soient intégrées dans le corps principal des bâtiments d'activités.

Dans la zone 1AUE1, il est imposé que les constructions s'inscrivent dans le cadre d'une **opération d'aménagement global permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente** (article 1AUE2).

D'autres règles du secteur 1AUE1 sont également mises en cohérence avec les nouvelles possibilités de construction :

- hauteur des constructions à usage d'habitation limitée à 8,50 mètres et à 13 mètres pour les autres constructions à usage d'activités (article 1AUE10),
- 2 places de stationnement imposées par unité de logement de plus de 100 m^2 (article 1AUE13).

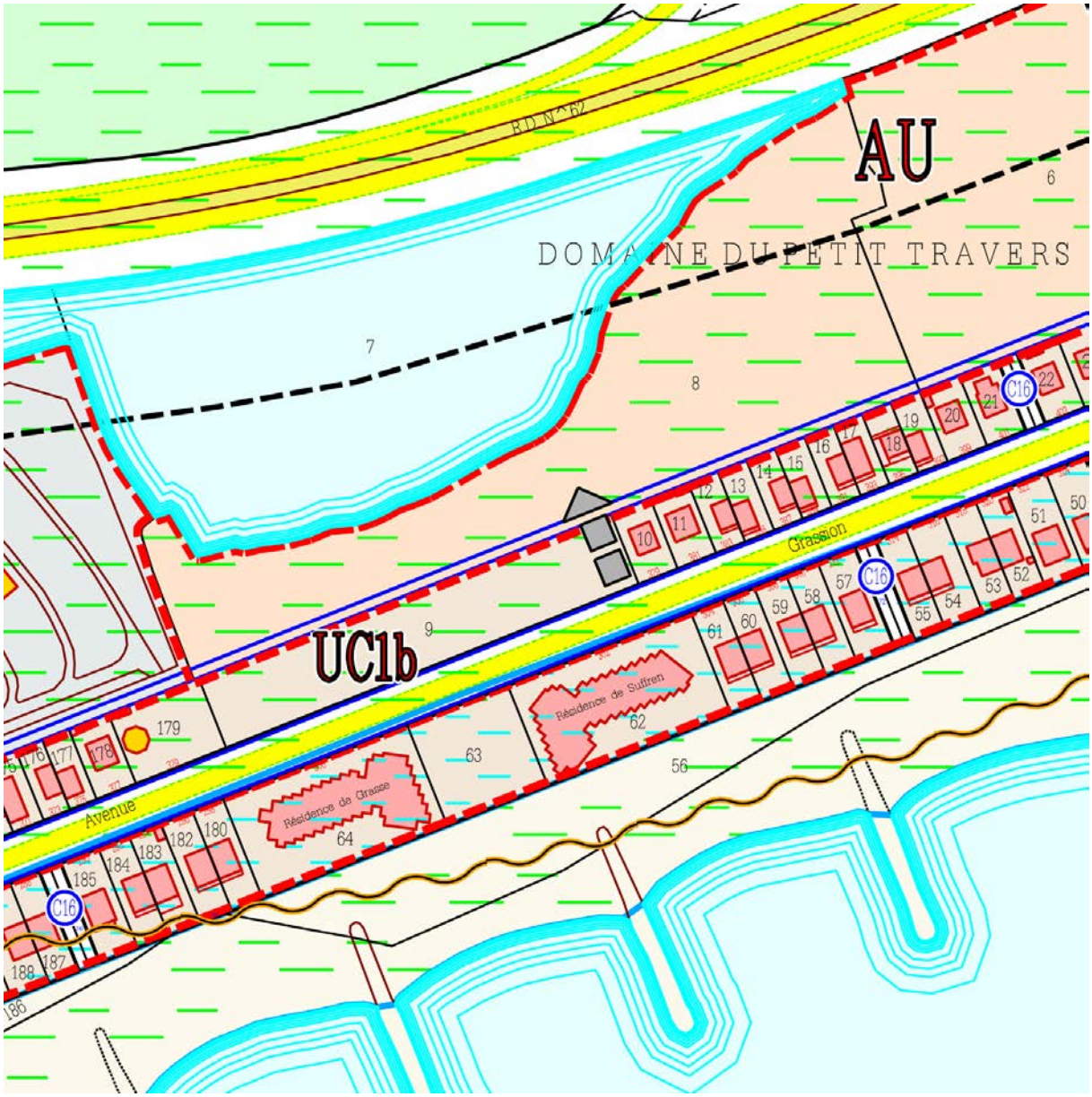
Le COS reste inchangé, à 0,4.

3. Ouverture à l'urbanisation d'un terrain de la zone AU des Berges de Solignac

Il est prévu d'urbaniser une petite partie de la zone AU des Berges de Solignac à Carnon-plage ; cette zone AU est une réserve foncière destinée à une urbanisation future.

Le terrain concerné (parcelle n° ET9 d'une surface de 4 598 m²) est donc classé en zone UC1 correspondant aux **quartiers du front de mer situés le long de l'avenue Grassion Cibrand**. Afin de permettre un désenclavement du terrain communal situé en arrière, une **nouvelle intention de voirie** est intégrée au PLU.

Extension de la zone UC1b lieu-dit "Berges de Solignac" (Carnon-plage) – extrait plan de zonage



La zone UC1, secteur UC1b, correspond à l'urbanisation du front de mer en 2ème ligne de l'avenue Grassion Cibrand. Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Pour les terrains supérieurs à 2 000 m^2 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie totale du terrain,
- 20 % du terrain au minimum doivent être traités en espace vert et plantés,
- la hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage du toit.

En zone UC, le COS n'est pas réglementé.

2. Les modifications de détail

1. article 3 – Accès et voirie (dispositions générales applicables à l'ensemble des zones)

Cet article est modifié comme suit :

"Dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, la largeur minimale des accès **aux terrains** (chaussée + accotements) est fixée à :

- 4 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de SHON totale inférieure à **300 m²**,
- 6 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de SHON totale comprise entre **300 m²** et 1 000 m²,
- 8 mètres pour desservir une ou plusieurs constructions de SHON totale supérieure à 1 000 m²,
- 8 mètres pour desservir toute construction à usage d'activité commerciale ou artisanale."

2. articles 6, 7 & 8 – Implantation des constructions (dispositions générales applicables à l'ensemble des zones)

Il est prévu de fixer de **nouvelles règles applicables aux constructions situées dans la marge de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques**.

"Dans la marge de recul, les saillies non fermées, les balcons, les auvents sans appui ainsi que les débords de toiture sont autorisés dans la limite maximum de 1 mètre.

Une **implantation en limite d'emprise publique** peut être autorisée pour les constructions suivantes : garages, abris voiture, pergolas, dans la limite de 3 mètres de hauteur totale et de 20 m² maximum d'emprise au sol.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs."

3. article 11 – Aspect extérieur des constructions (dispositions générales applicables à l'ensemble des zones)

Il est prévu d'intégrer au PLU de nouvelles préconisations concernant les éléments bioclimatiques et les énergies renouvelables.

"Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

En toute zone du PLU (sauf en zone NL), il peut être dérogé à la règle relative à l'aspect extérieur des constructions pour des projets intégrant des dispositifs bioclimatiques ou d'énergies renouvelables.

Les capteurs solaires doivent être correctement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction."

4. article 12 – Stationnement (dispositions générales applicables à l'ensemble des zones)

Il est prévu de fixer pour toutes les zones un **seuil minimal d'une place de stationnement obligatoire par logement** (sauf pour les logements locatifs sociaux). Cette règle complète les obligations précisées dans chaque zone en fonction du type de logement (collectif ou individuel).

5. article 11 – Aspect extérieur des constructions (pour les zones 2UA, 1UB, UC, UD, UE, 1AUA, 1AUE et A)

Pour toutes ces zones, la hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**.

Cette règle s'applique aussi bien aux clôtures situées à l'alignement du domaine public qu'aux clôtures situées en limites séparatives.

Les hauteurs maximales avant modification étaient les suivantes :

- en zone 2UA : 1,20 mètre pour les clôtures situées en bordure du domaine public,
- en zone 1UB : 1,80 mètre,
- en zone UC : de 1,20 à 1,60 mètre (selon les secteurs) pour les clôtures situées en bordure du domaine public,
- en zone UD : 1,60 mètre pour les clôtures situées en bordure du domaine public,
- en zone UE : 1,80 mètre,
- en zone 1AUA : 1,60 mètre pour les clôtures situées en bordure du domaine public,
- en zone 1AUE : 1,80 mètre.

En zone A, la hauteur des clôtures n'était pas réglementée. Il est donc prévu d'intégrer cette nouvelle disposition :

"Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient justifiées par les besoins de l'activité agricole. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies ; leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

En zones inondables RN et BN du PPRI, seules les clôtures légères sont admises, sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 mètre."

6. article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (pour la zone UC1)

Il est prévu en secteur UC1 de modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

"**Sur une profondeur maximale de 15 mètres** augmentée du retrait par rapport à l'alignement tel que défini à l'article UC6, les constructions doivent être édifiées :

- en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, **ou en ordre discontinu, sur une limite latérale**, pour les terrains ayant une façade sur la voie inférieure à 12 mètres ;
- en ordre discontinu, sur une limite latérale, pour les terrains ayant une façade sur la voie supérieure ou égale à 12 mètres.

À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au delà d'une profondeur maximale de 15 mètres augmentée du retrait par rapport à l'alignement tel que défini à l'article UC6, les constructions doivent respecter une distance par rapport à la limite séparative correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres."

Les autres dispositions de l'article UC7 restent inchangées.

3. La création de nouveaux emplacements réservés

La commune souhaite ajouter à son PLU de nouvelles réservations nécessaires à la réalisation d'équipements publics et/ou de constructions d'intérêt public.

Un nouvel emplacement réservé **R9** est prévu sur une partie de la parcelle n° CO451 correspondant à l'ancienne cave coopérative. Il y est envisagé l'aménagement d'un **espace public** (voirie, desserte piétonne et stationnement en liaison avec le nouvel équipement de la MJC et la salle Morastel), d'un **équipement public à vocation sociale et/ou culturelle** ainsi que des **logements sociaux**.

L'article L.123-2b issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dispose que les PLU peuvent "(…) réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (…)". Les éléments du projet envisagé par la commune sont présentés au chapitre B.1.4..

Un nouvel emplacement réservé **C19** est créé sur la parcelle n° CL95 pour permettre un **élargissement de la rue Arago**.

L'emplacement réservé **C5** est étendu aux parcelles n° BZ174, 175, 176 et 177 afin de permettre l'alignement des terrains et l'**élargissement de la rue des Violettes**.

4. Les corrections de forme et les mises à jour

Les corrections de forme visent principalement les **dispositions générales du règlement, règles applicables à l'ensemble des zones** ; il s'agit notamment de préciser, clarifier et simplifier l'interprétation du règlement. **Ces modifications n'ont aucune incidence sur la portée réglementaire du document**.

Les articles 6, 7 et 8, 9 et 10 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones sont illustrés de **nouveaux croquis** permettant d'expliquer les différentes règles :

- règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques,
- règle d'implantation par rapport aux limites séparatives,
- règle d'emprise au sol,
- règles de hauteur.

Il est prévu de **corriger le report de la servitude L.111-1-4**[5] intéressant les zones UE2 et 1AUE2 de Fréjorgues Est ; en effet, cette servitude ne peut s'appliquer qu'aux espaces actuellement non urbanisés situés en bordure de la voie. La zone d'activité de Fréjorgues Est et Ouest située de part et d'autre de la RD66 constitue bien un espace urbanisé.

Les mises à jour concernent également les points suivants :

- nouveaux **rappels réglementaires** présentés dans les dispositions générales du règlement (articles 1 à 11),
- nouvelle servitude "AC1" relative à l'inscription à l'inventaire des monuments historiques de l'**ancien château des compte-évêques de Melgueil** et du **site classé du Jardin de la Motte**,
- nouveau périmètre du **projet de dédoublement de l'A9** issu du dossier d'enquête parcellaire.

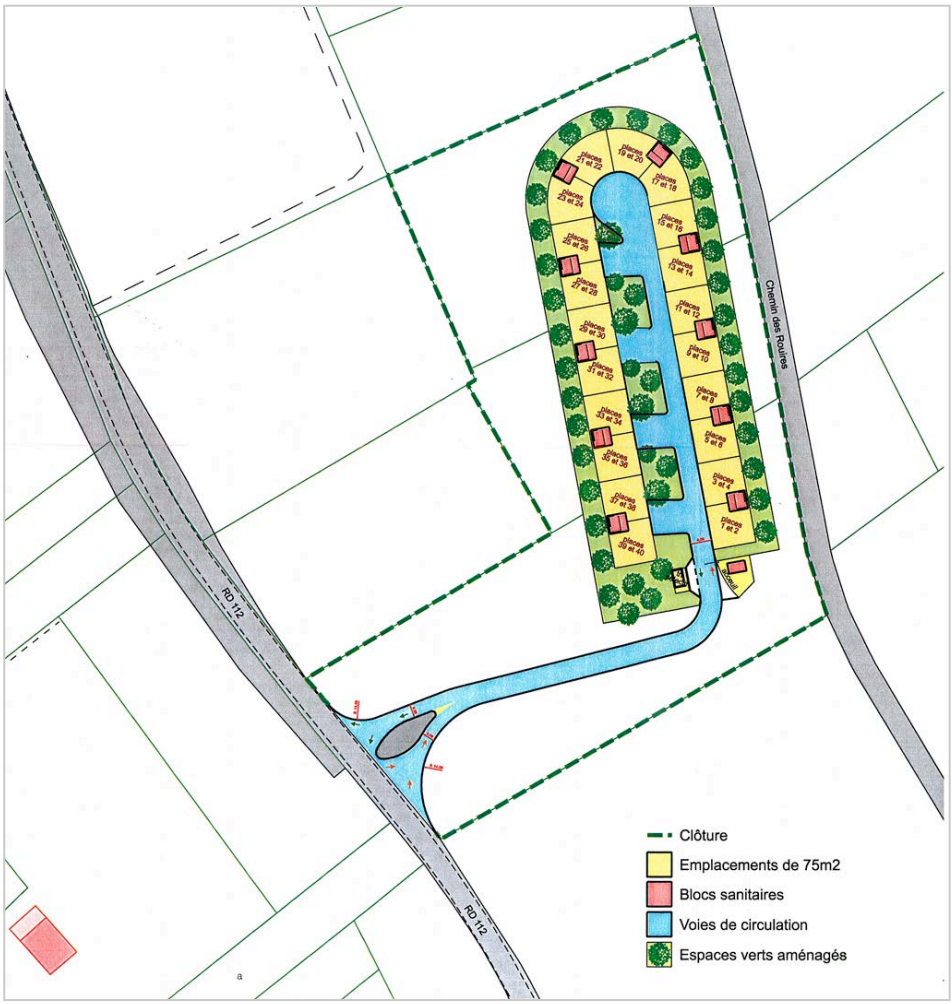
[5] Amendement Dupont ou servitude relative aux "entrées de ville"

Il est également prévu de **supprimer la réservation R9 destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage** ; en effet, la commune a proposé au Préfet que cette aire d'accueil des gens du voyage, prévue conformément à la loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998, soit réalisée sur un autre terrain intercommunal (parcelles n° 9, 296 & 297 section CX) situé en bordure de la RD112 "route de Vendargues", au Nord de Mauguio-ville.

Le nouvel emplacement a été validé par les services de l'État ; il est reporté sur les plans de zonage du PLU modifié.

Le projet prévoit la réalisation de 40 emplacements, de blocs sanitaires et d'espaces verts aménagés.

Projet d'aire d'accueil des gens du voyage (schéma de principe) – source : CC Pays de l'Or – échelle : 1/1 000



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

1. Justification de la modification

1. La nécessité de ne pas bloquer le développement des exploitations agricoles (nouveaux secteurs A2) 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[6] 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 melgorienne 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 réglemente 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.**

[6] Société d'Intérêt Commercial Agricole

- **Justification des nouveaux secteurs A2**

Trois nouveaux secteurs agricoles constructibles sont prévus ; ils se justifient par la nécessité de répondre aux besoins de développement d'exploitations agricoles existantes. Plusieurs projets sont concernés.

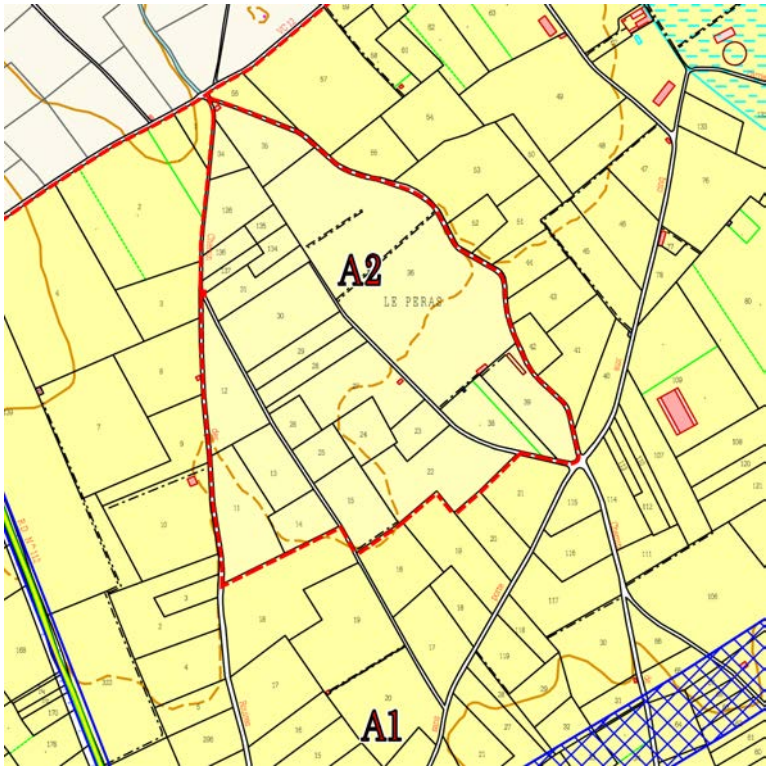
Les nouveaux secteurs A2 se localisent tous dans la partie Nord du territoire communal et sont situés :

- en dehors des espaces proches du rivage (au sens de la loi "littoral"),
- en dehors des zones inondables du PPRI,
- à proximité d'infrastructures routières existantes (facilité d'accès pour les engins agricoles),
- à proximité du canal d'irrigation du BRL.

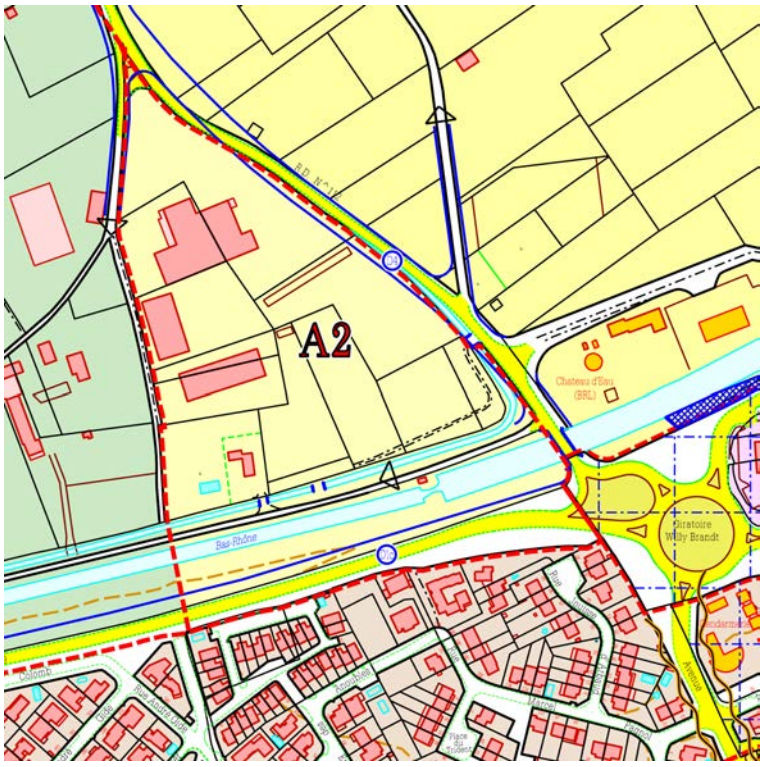
Secteur A2	*Localisation*	*Accès*	*Surface*	*Exploitations agricoles concernées / activités / SAU*	*Bâtiments existants*	*Projets*
Le Péras	*extrémité Nord commune*	*RD112 + chemin du Péras*	*19,3 ha*	*2 exploitations* *cultures céréalières, maraîchage, vignes*	*aucun (hangar + logements pour saisonniers agricoles à proximité)*	*au moins 2 concernant des exploitations existantes sur le secteur*
 zone A2 depuis le chemin des Rouires (vers le Nord)				 *vue depuis le chemin des Rouires vers le Sud (hangar agricole + + logements des saisonniers sur la parcelle n° 10)*		
Tamaris	*Nord Mauguio-ville entre canal BRL et RD112*	*RD112 + chemin d'exploitation et de service*	*6,3 ha*	*1 siège d'exploitation*	*- 3 bâtiments d'activité du GFA "la Rosée" (propriété clôturée) + aires de stationnement et de service* *- maison d'habitation*	*1 (projet du GFA "la Rosée) : extension et restructuration des bâtiments d'exploitation existants*
 vue depuis la RD112				 *vue depuis le chemin de service le long du canal du BRL*		

La Mourre	*Nord-Ouest commune en bordure du canal BRL (Domaine de la Vierge)*		*10 ha*	*1 exploitation 5 propriétaires* *arbres fruitiers et cultures sous serres*	*- bâtiments du Domaine de la Vierge (habitations)* *- serres*	*1 ou 2 concernant des exploitations existantes sur le secteur*
 serres de l'exploitation existante				 *bâtiments du Domaine de la Vierge*		

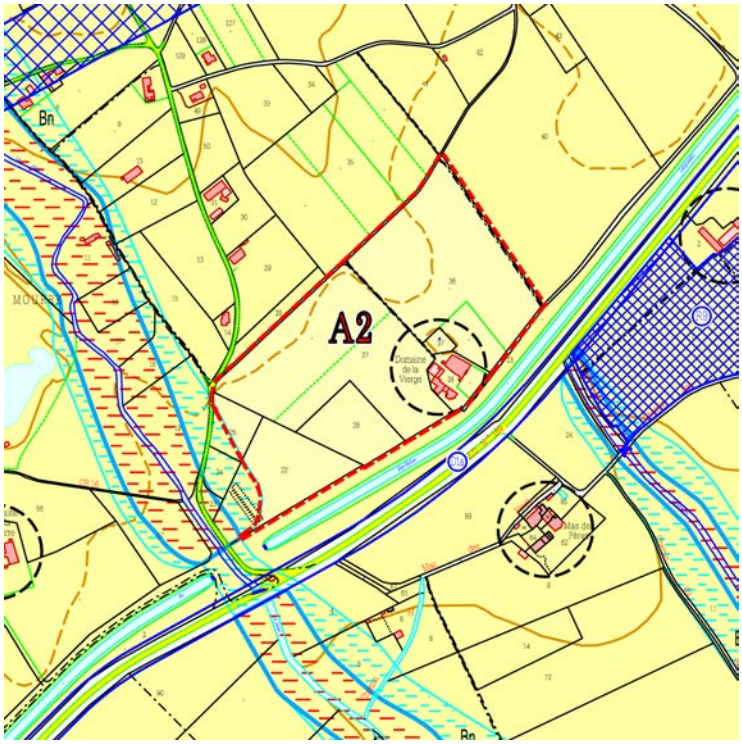
Zone A2 du Péras – extrait plan de zonage



Zone A2 de Tamaris – extrait plan de zonage



Zone A2 de la Mourre – extrait plan de zonage



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

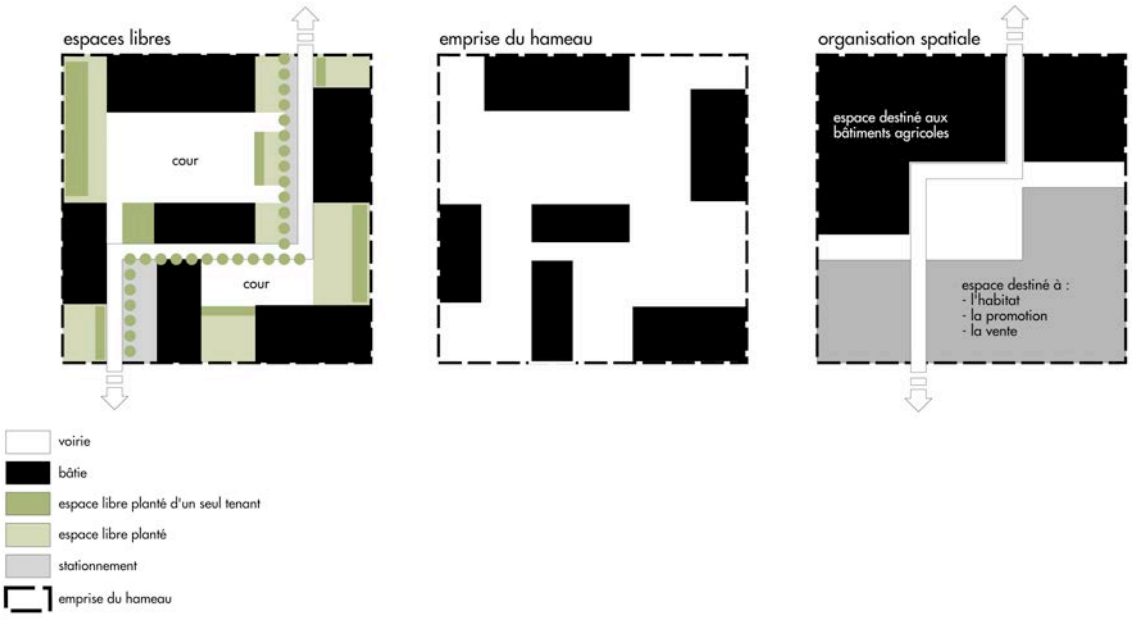
En réponse aux dispositions de la loi "littoral" (article L.146-4 du code de l'urbanisme), dans les secteurs A2, les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la forme d'un "**hameau nouveau intégré à l'environnement**" (article A2 & annexe 7 du règlement).

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

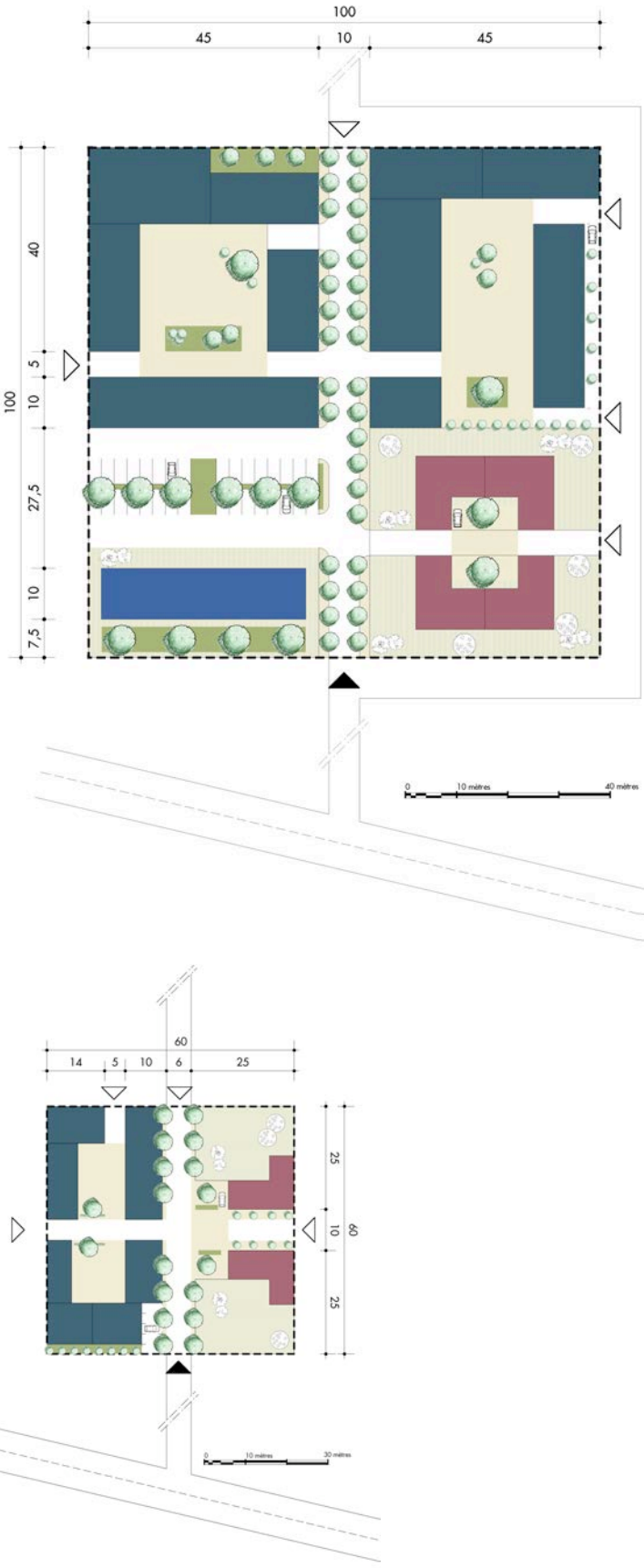
Le hameau est un **ensemble cohérent** qui se compose des éléments suivants :

- 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 m²
emprise au sol des bâtiments	4000 m²
nombre de bâtiments	15
surface des espaces libres plantés	2000 m²
emprise eu sol du hameau	10 000 m²

SHON totale	1800 m²
emprise au sol des bâtiments	1300 m²
nombre de bâtiments	9
surface des espaces libres plantés	880 m²
emprise eu sol du hameau	3 600 m²

Dans ces 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 m² 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 SHOB à 6 000 m² maximum par hameau (article A14).

Ces différents points permettent de justifier que la présente modification est bien conforme aux dispositions de la loi "littoral". À noter que dans le cadre du projet de SCOT du Pays de l'Or en cours d'élaboration, un diagnostic a été lancé sur le potentiel agricole du territoire, l'organisation des exploitations et leurs besoins. Une réflexion spécifique est prévue sur cette notion de "hameaux nouveaux" qui s'appuiera notamment sur l'exemple mélgorien.

2. La nécessité de permettre une extension de la ZAE de la Louvade (zone 1AUE1)

La zone UE1 correspond à la **ZAC de la Louvade** approuvée en 1991 ; cette zone d'activités est aujourd'hui remplie en quasi totalité et la commune envisage son extension à l'Est du chemin de l'Esquillou (CR n° 25), sur la zone 1AUE1. Cette extension pourrait accueillir une pépinière d'entreprises (pour des activités tertiaires), mais également des entreprises commerciales et artisanales (non polluantes).

Il faut souligner que le développement économique prévu sur ce secteur de la Louvade répond à un intérêt communautaire.

Ce projet nécessite de modifier le règlement de la zone 1AUE1 qui limite fortement les possibilités d'implantation d'activités ; en effet, seules sont autorisées les activités liées à l'exploitation et à la commercialisation de biens agricoles alimentaires.

L'urbanisation de la zone 1AUE1 se fera dans le cadre d'un projet global de type "parc d'activités".

3. La possibilité de réaliser sur Carnon-plage une opération compatible avec la loi "littoral" et en cohérence avec le tissu urbain proche (zone AU des "Berges de Solignac")

La zone AU dite des "Berges de Solignac" à Carnon est une **réserve foncière inconstructible** destinée à accueillir un **programme d'habitat**. La commune en partenariat avec la SEM ACMEO envisageait sur cette zone de 4 hectares la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté. La ZAC dite des "Berges de Solignac" a été clôturée par Délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2009.

Il est toutefois prévu de permettre la réalisation d'un programme de logements, sous la forme de petits immeubles collectifs, sur le terrain situé en bordure de l'avenue Grassion Cibrand, en continuité du tissu urbain existant (zone UC1b). La demande en logements (pour des résidences principales) est importante sur Carnon et l'offre est faible.

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

Le terrain concerné est situé dans les espaces proches du rivage au titre de la loi "littoral" (article L.146-4-II du code de l'urbanisme). Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Le terrain concerné par la modification offre une capacité d'accueil limitée ; il bénéficiera de la même réglementation que le secteur dans lequel il est situé ce qui garantit un respect des échelles, des rythmes et des volumétries qui caractérisent l'urbanisation existante du front de mer.

Le projet s'apparente donc plus à la densification d'une "dent creuse" qu'à une extension de l'urbanisation. Ce point permet de justifier que la présente modification est bien conforme aux dispositions de la loi "littoral".

4. Justification liée à la nécessité d'adapter le document d'urbanisme à l'évolution des demandes et des besoins de la population

- **Accès et voirie (art. 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones)**

La modification vise à préciser et à assouplir la règle (jugée trop restrictive) :

- la largeur réglementée concerne les accès aux terrains ;
- la SHON autorisée pour les accès d'une largeur inférieure 6 mètres est augmentée de 200 à 300 m^2.

- **Implantation de certaines constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6, 7 & 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones)**

Il s'agit d'autoriser l'implantation de certaines constructions "annexes" à l'alignement des voies et des autres emprises publiques. Cette disposition vise notamment les garages, abris de voiture et pergolas (constructions limitées à 3 mètres de hauteur totale et à 20 m^2 d'emprise au sol).

Cette mesure se justifie particulièrement dans les zones urbaines pavillonnaires de Mauguio-ville (zones UD) qui subissent une certaine densification ; cette dynamique doit s'accompagner d'une réglementation adaptée facilitant, pour les petites parcelles notamment, l'utilisation des surfaces disponibles.

- **Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables (art. 11 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones)**

Il s'agit de favoriser le développement des dispositifs bioclimatiques dans les constructions et l'utilisation d'énergies renouvelables comme le solaire (panneaux photo voltaïques).

Cette mesure est justifiée vis à vis des engagements du Grenelle de l'Environnement[7] qui prévoit notamment de lutter contre les changements climatiques et d'économiser l'énergie.

- **Stationnement (art. 12 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones)**

La modification vise à clarifier l'obligation d' 1 place minimum par logement y compris pour les logements collectifs dont la SHON est inférieure à 60 m^2 (en référence aux règles particulières fixées aux articles 12 de certaines zones concernées par de l'habitat collectif).

- **Hauteur maximale des clôtures (art. 11 des zones 2UA, 1UB, UC, UD, UE, 1AUA, 1AUE et A)**

Dans les zones urbaines et dans les zones en cours d'urbanisation, la commune souhaite généraliser la hauteur maximale des clôtures à 2 mètres, aussi bien pour les clôtures

[7] projet de loi Borloo "engagement national pour l'environnement"

situées à l'alignement du domaine public que pour les clôtures situées en limites séparatives.

Selon les zones, la hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique imposée par le PLU de juillet 2006 était de 1,60 ou de 1,80 mètre (1,20 mètre en zones 2UA et UC1 à Carnon-plage) ; ces hauteurs ne correspondent pas aux demandes actuelles qui concernent en général des clôtures de 2 mètres.

Pour les clôtures situées en limites séparatives, la hauteur maximale imposée par le PLU de juillet 2006 était déjà de 2 mètres.

En zone agricole, la modification prévoit également de réglementer la hauteur maximale des clôtures à 2 mètres. Afin d'éviter que ces clôtures qui peuvent être réalisées en mur plein ne se multiplient, le PLU modifié impose qu'elles soient justifiées par les besoins de l'activité agricole.

À noter que suite à la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007, l'édification des murs de clôtures d'une hauteur inférieure à 2 mètres n'est plus soumise à autorisation ; aussi, la commune a institué, par DCM en date du 24/09/2007, un contrôle sur l'édification des clôtures afin de s'assurer de la protection des lieux et des éléments du patrimoine urbain ou paysager à mettre en valeur.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. UC7)**

En zone UC (urbanisation récente de Carnon-plage en front de mer), le PLU de juillet 2006 imposait une implantation des constructions en continuité, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre, pour les petits terrains ayant une façade sur la rue inférieure à 12 mètres. Cette disposition est jugée trop contraignante ; de plus, elle impose une continuité bâtie qui interdit la création d'ouvertures visuelles sur la mer.

Pour les constructions édifiées en fond de parcelle, c'est à dire au delà d'une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement, le PLU de juillet 2006 n'imposait aucune règle. Il est donc prévu de combler cet "oubli" en permettant une implantation "libre" des constructions qui doivent toutefois respecter la règle $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

2. Incidences sur l'environnement

Les incidences de la présente modification sont mineures. Elles ne bouleversent pas l'économie générale du PLU approuvé. Aucune zone naturelle NL, NP ou NM n'est concernée par cette modification ; de même, aucun espace boisé classé n'est impacté.

1. Incidences des nouvelles zones A2

Sur l'économie agricole locale, les incidences de cette modification seront très positives. Elle permettra de répondre au besoin de développement de plusieurs exploitations agricoles existantes (**au moins 4**) qui, dans leur fonctionnement actuel, sont extrêmement fragilisées. Pour se développer, ces exploitations ont un besoin urgent de construire de nouveaux bâtiments : hangars pour le stockage du matériel agricole et des récoltes, logements pour les saisonniers, etc.

Les trois nouvelles zones A2 du Péras, de Tamaris et de la Mourre représentent une surface totale de 35,5 hectares, soit 1,5 % des zones agricoles. Elles s'ajoutent à quatre zones existantes : la Cadoule, Vauguières-le-Haut, Guilhermain et la Jasse. Au total, l'ensemble des zones A2 de développement agricole représentent près de 149 hectares, soit 6,3 % des zones agricoles.

À noter que depuis l'approbation du PLU, aucune construction agricole nouvelle n'a été autorisée dans les zones A2 existantes ; un projet est toutefois à l'étude sur la zone A2 de Guilhermain.

Avec la modification, trois nouveaux secteurs agricoles vont donc devenir constructibles. Dans ces secteurs, 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^2 de SHON) 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**"[8].

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

2. Incidences de la modification du règlement de la zone 1AUE1

Sur l'économie locale, les incidences de cette modification seront très positives. Elle permettra de répondre aux demandes d'installation de nouvelles entreprises commerciales, artisanales et de services notamment.

L'urbanisation de la zone 1AUE1 aura une incidence limitée sur l'environnement et le paysage car :

- elle s'inscrira en continuité de la ZAE existante de la Louvade,
- elle se fera dans le cadre d'un projet global de type "parc d'activités",
- elle exclura les activités artisanales ou industrielles trop polluantes (interdiction des ICPE soumises au régime d'autorisation),
- elle conditionnera très strictement la création de nouveaux logements (cf. art. 1AUE2).

[8] cf. chapitre B.1.1

3. Incidences liées à l'ouverture à l'urbanisation d'une petite partie de la zone AU des "Berges de Solignac"

La modification prévoit d'ouvrir à l'urbanisation un terrain de 4 598 m² représentant une petite partie de la zone AU (environ 13 %). L'urbanisation de ce terrain aura une incidence limitée sur l'environnement et le paysage car :

- elle s'inscrira en continuité des quartiers existants du front de mer situés le long de l'avenue Grassion Cibrand,
- elle s'appuiera sur le règlement de la zone UC1b et donc, elle respectera les densités et les volumétries maximales imposées pour cette zone,
- il est prévu la construction de deux bâtiments distants afin de préserver des percées visuelles entre la mer et l'arrière du lido.

Une notice d'incidences devra être réalisée avant le dépôt du permis de construire ou du permis d'aménager.

Le projet devra se conformer aux règles suivantes :

- 40 % d'emprise au sol maximum des constructions,
- 20 % de la surface du terrain à traiter en espaces verts plantés,
- 11 mètres de hauteur maximale (soit trois niveaux),
- une distance entre deux constructions édifiées sur la même assiette foncière au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par logement de plus de 60 m² (une place minimum pour les logements de surfaces plus petites).

Suivant ces règles, on peut évaluer une SHON maximale permettant la création d'une soixantaine de logements (logements collectifs). La population nouvelle induite par le projet serait d'environ 130 personnes. Cette population nouvelle n'aura pas d'incidences sur les équipements d'assainissement et d'alimentation en eau potable, suffisamment bien dimensionnés sur Carnon-plage.

Pour ce projet, la commune de Mauguio-Carnon s'engage à exiger de l'aménageur la construction d'au moins deux bâtiments et la réalisation de 20 % de logements à caractère social. Un soin particulier sera demandé sur le traitement architectural et paysager de l'opération. Le projet devra s'intégrer dans l'environnement existant et participer à la valorisation et à la requalification de ce secteur ; un parc paysager est par ailleurs envisagé par la commune sur les terrains situés à l'arrière de l'opération, en bordure de l'étang de Solignac.

4. Incidences liées à la modification des règles d'implantation de certaines constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les incidences de cette modification seront globalement mineures ; en effet :

- les constructions concernées par cette règle seront limitées à des "annexes" telles que les garages, les abris voiture couverts et les pergolas ;
- l'implantation à l'alignement de l'emprise publique sera limitée à des constructions dont l'emprise au sol sera inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres.

La nouvelle règle conduira à une légère densification des zones urbaines pavillonnaires avec un rapprochement des éléments bâtis vers les emprises publiques. Cette évolution est logique ; elle accompagne l'évolution du tissu urbain qui tend vers une diminution de la taille des parcelles.

5. Incidences liées à la modification des règles de hauteur maximale des clôtures (en zones 1UB, UC, UD, UE, 1AUA, 1AUE et A)

La surélévation de la hauteur maximale des clôtures dans les principales zones urbaines de Mauguio-ville et de Carnon-plage aura des incidences sur le paysage urbain ; cette modification concernera les clôtures édifiées en limite d'emprise publique qui seront les plus visibles.

Toutefois, ces incidences relatives (effet de "canalisation" et de fermeture des vues depuis les espaces publics) seront compensées par l'amélioration de l'esthétique des clôtures ; en effet, la commune s'engage à faire respecter l'obligation de crépir les murs de clôture sur la face donnant sur le domaine public au moins (cf. articles 1 & 2 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones). La commune de Mauguio-Carnon a en effet institué, par Délibération du Conseil Municipal, un contrôle sur l'édification des clôtures afin de s'assurer de la protection des lieux et des éléments du patrimoine urbain ou paysager à mettre en valeur.

6. Incidences liées à la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (en zone UC)

Les incidences liées à cette modification seront mineures et positives ; en effet, il s'agit d'éviter une continuité bâtie trop imposante en front de mer notamment et de favoriser, par l'implantation des constructions, le maintien d'ouvertures visuelles sur la mer.

C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION

Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	PLU RÉVISÉ 2006		PLU MODIFIÉ 2009	
PLU/POS	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	35,1		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	
total zones U	**879,0**	**11,4**	**879,5**	**11,4**
1AUA	18,3		18,3	
1AUE	63,0		63,0	
1AUL	25,6		25,6	
1AUH	33,0		33,0	
total zones AU "non bloquées"	**139,9**	1,8	**139,9**	1,8
AU	63,8		63,3	
AUF	10,1		10,1	
total zones AU "bloquées"	**73,9**	1,0	**73,4**	1,0
total zones AU	**213,8**	**2,8**	**213,8**	**2,8**
A	**2 359,1**	**30,6**	**2 359,1**	**30,6**
NL	3 940,0		3 940,0	
NM	51,3		51,3	
NP	261,9		261,9	
total zones N	**4 253,2**	**55,2**	**4 253,2**	**55,2**
Espaces boisés classés (EBC)	**90,1**		**90,1**	
SUPERFICIE COUVERTE	**7 705**		**100 %**	

Le tableau ci-contre montre une **évolution très mineure des surfaces** entre le PLU approuvé en juillet 2006 et le PLU modifié.