

département de l' **Hérault**



commune de **Mauguio-Carnon**



> **Plan Local d'Urbanisme**

Ila.

Rapport de présentation additif

>modification n° 6

approuvée par DCM du :
06/03/2017

PLU

prescrit par DCM du :
29/04/2002

arrêté par DCM du :
12/12/2005

approuvé par DCM du :
17/07/2006

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE	5
ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	7
1. État initial de l'environnement communal	5
2. Dynamiques sociales, économiques et urbaines et perspectives d'évolution.....	8
A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION.....	15
1. <i>La modification des règles de hauteur maximale des constructions (art. UF10)</i>	15
2. <i>La modification des règles d'aspect extérieur des constructions (art. UF11)</i>	15
3. <i>La modification des règles de stationnement (art. UF12)</i>	15
B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES	17
1. <i>Justification de la modification</i>	17
1. Au regard des orientations du PADD	17
2. Au regard des enjeux liés au développement et à la valorisation du secteur aéroportuaire.....	18
2. <i>Incidences de la modification</i>	20
1. Incidences liées à l'augmentation des possibilités de construire	20
2. Incidences liées à l'augmentation des volumes bâtis	21
C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION	25

INTRODUCTION

Conformément à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, la commune de Mauguio-Carnon (département de l'Hérault) a lancé une procédure de modification (la 6^{ème})¹ de son PLU, **Plan Local d'Urbanisme**, approuvé en juillet 2006.

La présente modification a pour principal objectif l'adaptation du règlement de la zone UF correspondant au secteur aéroportuaire de Vauguières / Fréjorgues et aux terrains concédés de l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée.

Cette modification qui vise à répondre aux enjeux de développement et de valorisation du secteur aéroportuaire n'affecte en rien les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé.

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

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

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

Le présent dossier de modification comprend les pièces suivantes :

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

¹ DCM en date du 01/08/2016

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

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

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

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

Mauguio : vue aérienne



1. État initial de l'environnement communal

• 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.

(1) Géographie et environnement

La commune se situe au pied du bassin versant de l'Étang de l'Or, composée d'une plaine agricole au Nord de l'étang et d'un système lagunaire marin ayant une forte valeur patrimoniale, biologique et paysagère.

Le risque d'inondation est très présent sur une partie de ce territoire et constitue une préoccupation importante pour sa gestion.

Son altitude varie de 0 à 40 mètres au point le plus haut.

Une partie du territoire en secteur Est repose sur des formations quaternaires villafranchiennes (sables, molasse, argiles et galets). Sa partie Nord-Ouest est sur des sables et alluvions anciens et modernes des bords du Lez.

L'Étang de l'Or est une lagune méditerranéenne qui s'est formée il y a environ 6 000 ans lors de la dernière transgression marine. Lors de cette lente remontée de la mer, un lido s'est formé par accumulation du matériel sédimentaire apporté par les fleuves et rivières du plateau continental. Cette bande sableuse a agi comme une barrière en enfermant les eaux marines des basses terres.

Cet étang constitue un milieu de transition avec la mer et a donc une très forte valeur patrimoniale biologique et paysagère.

Le territoire de la commune, à dominante naturelle et agricole, présente trois grandes entités paysagères :

- la plaine agricole en partie Nord dont l'altitude varie de 10 à 40 mètres, zone plane ouverte vers l'Est, qui a privilégié l'implantation d'une culture diversifiée mais permis également l'extension de l'agglomération de Mauguio-ville ; l'altitude de sa partie en zone basse varie de 0 à 3 mètres ;

- le système lagunaire, recouvrant près d'un tiers du territoire de la commune, est à l'interface entre le milieu terrestre et marin, et accueille une forte population d'oiseaux dont le flamant rose. Cet espace naturel représentant une partie importante du territoire communal, constitue une entité paysagère dominante et identitaire de la commune de MAUGUIO-CARNON ;
- le littoral typiquement languedocien méditerranéen, marqué par la présence d'un étroit lido sableux et d'un grau accueillant la station littorale de Carnon-plage.

MAUGUIO-ville est le principal pôle urbain de la commune.

Situé à l'intérieur des terres, en arrière de l'étang, Mauguio-ville s'organise autour du bourg ancien suivant un schéma radio-concentrique.

Les extensions se sont, en revanche, appuyées sur les principaux axes routiers (route de Montpellier, route de Candillargues, etc). Peu limité dans un premier temps par des contraintes naturelles, l'espace urbain va s'étendre sous une forme radiale autour du centre ancien, en s'appuyant sur la structure des anciens chemins ruraux ou ruisseaux. La forme urbaine contemporaine est donc héritée de la structure rurale du territoire de la plaine mélgorienne.

À partir des années 80, la croissance urbaine va très vite être limitée par certaines contraintes : les zones inondables de l'étang et du Salaison, au Sud et à l'Ouest, le canal d'irrigation du Bas-Rhône ainsi que la RD189 au Nord.

CARNON-plage constitue le second pôle urbain, au Sud de la commune, conçue comme une station littorale, autour d'un port de plaisance. CARNON-plage évolue progressivement du statut de station à celui de ville littorale à part entière.

Le secteur de Vauguières/Fréjorgues se localise à l'Est de la commune de Mauguio-Carnon. Cet espace s'articule autour d'infrastructures majeures à l'échelle de l'Est héraultais métropolitain :

- la RD66 reliant Montpellier à la Grande-Motte via Carnon-Plage,
- la plateforme aéroportuaire "Montpellier-Méditerranée".

De plus, le secteur de Vauguières/Fréjorgues se compose de deux zones d'activités (Fréjorgues-Ouest et Fréjorgues-Est) et de deux importants hameaux (Vauguières-le-Bas et Vauguières-le-Haut).

Dans ce secteur, les enjeux sont de plusieurs ordres :

- économiques, avec les projets d'une nouvelle zone d'activités (ZAE des "Portes de l'Aéroport") et le développement du secteur de l'aéroport (extension de la zone de fret) à l'intérieur de la concession aéroportuaire ;
- urbains, avec la requalification des zones d'activités – en particulier celle de Fréjorgues-Est – qui semble nécessaire – et la présence de deux zones d'habitat (hameaux de Vauguières) qui subsistent malgré les contraintes liées à la proximité de la plateforme aéroportuaire ;
- agricoles, parce que cet espace situé aux portes de la plaine agricole mélgorienne constitue une coupure verte convoitée par l'extension de l'urbanisation et le développement des infrastructures.

(2) Écologie et biodiversité

Le territoire de Mauguio-Carnon s'inscrit dans un contexte écologique très sensible marqué notamment par la présence d'importantes zones humides et littorales. La majorité de ces zones naturelles sont encore particulièrement bien préservées, comme en témoigne la présence de nombreux périmètres environnementaux d'inventaire et de protection. Il s'agit notamment de sites NATURA 2000 et de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF)².

2. Dynamiques sociales, économiques et urbaines et perspectives d'évolution

(1) Population

En 2012, Mauguio-Carnon comptait 16 786 habitants, soit une progression de 13,1 % par rapport au recensement de 1999 (+ 1 % par an). La commune connaît une croissance continue depuis la fin du XIX^{ème} 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 sensiblement inférieur aux prévisions du PLU approuvé qui se basait sur une croissance modérée de + 2,5 % par an, soit une population d'environ 23 000 habitants à l'horizon 2020.



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

La répartition de la population selon les tranches d'âge traduit **un net vieillissement de la population** : si la part des 0-19 ans et des 40-59 ans est remarquablement stable depuis

² cf. diagnostic écologique réalisé par le bureau d'étude NYMPHALIS

1999 (respectivement 22 et 28 % de la population), la classe d'âge correspondant aux jeunes actifs (20-39 ans) diminue sensiblement (de 29 % en 1999 à 26 % aujourd'hui) et celle des personnes âgées (plus de 60 ans) augmente fortement (21 % en 1999 contre près de 24 % aujourd'hui). Sur la commune, la classe d'âge la plus représentée est désormais celle des 45-59 ans.

La commune est également marquée par une forte sédentarisation des ménages ; 5 ans auparavant³, les personnes habitaient :

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

(2) Logements

Mauguio-Carnon comptait 11 599 logements au recensement INSEE de 2012 dont 67 % de résidences principales et 30 % de résidences secondaires. Le parc logements augmente proportionnellement plus vite que la population.

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

Le parc logements mérignien 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.

(3) 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 péri-centraux notamment**. Dans ce cadre, plusieurs opérations ont été récemment réalisées :

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

³ 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.

- "le Sévillan" boulevard de la Démocratie (23 logements),
- immeuble collectif rue Pasteur (8 appartements).

D'autres opérations sont également en cours :

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Développement économique

Avec **8 138 emplois** recensés en 2012, la commune de Mauguio-Carnon représente une **polarité économique majeure à l'échelle de l'Est héraultais métropolitain**. L'indicateur de concentration d'emplois (114,7)⁴ montre que la commune est très attractive pour la population active résidente et extérieure.

⁴ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Les emplois communaux se répartissent à :

- 56,4 % dans les activités commerciales, les transports et les services privés ;
- 23,4 % dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ;
- 9,4 % dans les activités liées au BTP et à la construction ;
- 8,4 % dans l'industrie ;
- 2,4 % dans l'agriculture.

Le développement économique mélgorien s'organise autour de deux principales polarités urbaines :

- Mauguio-ville et la ZAE de la Louvade,
- les ZAE de Fréjorgues et l'aéroport.

C'est la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or qui "porte" l'essentiel des projets économiques intéressant le territoire mélgorien. La communauté d'agglomération du Pays de l'Or exerce de plein droit une compétence en matière de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles artisanales, commerciales, tertiaires, touristiques, portuaires ou aéroportuaires qui sont d'intérêt communautaire.

Cette structure souhaite poursuivre son action en matière d'offre foncière économique afin de permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter sur son territoire.

Compte tenu des nombreuses demandes, il est ainsi projeté :

- d'achever l'extension et la requalification des zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest où plus de 400 entreprises sont déjà implantées,
- de permettre la réalisation de la ZAC des Portes de l'Aéroport,
- de permettre l'extension de la zone de fret et d'activités logistiques liées à l'aéroport.

Ces projets de développement économique sont prévus dans le SCOT du Pays de l'Or. La présence d'un aéroport international sur le territoire du Pays de l'Or offre des perspectives de développement important ; cet aéroport accueille une clientèle d'affaires et touristique importante.

Le potentiel de développement de la plate-forme est lié à la croissance de l'activité aéronautique mais aussi au développement des activités extra-aéronautiques et notamment aux projets d'aménagement foncier.

Ainsi le secteur aéroportuaire doit faire l'objet d'un développement harmonieux et coordonné au vu du contexte économique existant et des perspectives d'aménagement connues. Certains sites d'activités pourront être dédiés à des activités dominantes avec une notion de pôles de compétitivité.

ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

POS	16/07/1982 (APPROBATION)
ÉLABORATION POS PARTIEL ⁵	PRESCRIT PAR DCM du 28/11/1983 APPROUVÉ PAR DCM du 22/05/1995
RÉVISION POS PARTIEL ⁶	PRESCRITE PAR DCM du 11/07/1989 APPROUVÉE PAR DCM du 22/05/1995
MODIFICATIONS	1 ^{ère} 27/03/2000 2 ^{ème} 29/04/2002 3 ^{ème} 24/02/2003
RÉVISION – NOUVEAU PLU	PRESCRITE PAR DCM du 29/04/2002 APPROUVÉE PAR DCM du 17/07/2006
MODIFICATIONS	1 ^{ère} 22/09/2008 2 ^{ème} 09/11/2009 3 ^{ème} 05/11/2012 4 ^{ème} 12/11/2013 5 ^{ème} 29/06/2015
RÉVISION "ALLÉGÉE"	1 ^{ère} <i>procédure en cours</i>

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

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

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

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

⁵ Le POS prescrit le 28 novembre 1983 concernait toutes les parties du territoire communal non visées par le POS révisé ; son approbation s'est réalisée conjointement à celle du POS révisé, le 22 mai 1995.

⁶ Le POS révisé provient de la mise en révision le 11 juillet 1989 de l'unique POS approuvé le 16 juillet 1982 ; approuvée le 22 mai 1995, ce nouveau POS était partiel et ne couvrait pas :

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

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

- la première a été approuvée en septembre 2008 : cette modification visait à autoriser la réalisation d'une aire de stationnement publique au Petit Travers (Carnon-plage), en bordure de la RD62 soumise à l'application de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) ; le règlement de la zone concernée 1AUL a ainsi été modifié afin de permettre la réalisation du projet ;
- la seconde a été approuvée en novembre 2009 : cette modification a eu pour principaux objectifs :
 - la création de trois secteurs A2 lieux-dits "le Péras", "Tamaris" et "la Mourre" destinés à accueillir des constructions agricoles dans le cadre d'un projet d'ensemble et sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement",
 - l'élargissement de la vocation économique de la zone 1AUE de la Louvade afin qu'elle soit en cohérence avec la ZAE voisine (zone UE1),
 - l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de la zone AU des Berges de Solignac à Carnon-plage (projet BOUYGUES IMMOBILIER) ;
- la troisième a été approuvée en novembre 2012 : cette modification a eu pour principaux objectifs :
 - la création d'un secteur A2 lieu-dit "Petit Peyre Blanque" destiné à accueillir des constructions agricoles dans le cadre d'un projet d'ensemble et sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement",
 - la modification des zones A1, NP et 1AUH afin de réglementer l'installation des locaux de vente de produits agricoles ;
- la quatrième a été approuvée en novembre 2013 : cette modification a eu pour objet unique l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUF correspondant à l'extension de la plateforme logistique et de fret de l'aéroport "Montpellier-Méditerranée" ;
- la cinquième modification a été approuvée en juin 2015 : cette modification a eu pour objectifs :
 - de procéder à une redéfinition du cadre réglementaire des zones agricoles et à une adaptation du règlement aux besoins agricoles actuels (redéfinition globale des zones A2, redéfinition des règles pour certaines constructions et installations agricoles, prise en compte des besoins liés au logement des salariés agricoles saisonniers),
 - de procéder à des adaptations du règlement au regard des dispositions de la nouvelle loi "ALUR",
 - de procéder à d'autres adaptations mineures du règlement pour les zones UC, 1UB, UD, 1AUA, 1AUH, UE et 1AUE1.

Une procédure de révision allégée du PLU a été prescrite en mai 2015 afin de permettre la réalisation d'une extension de la Zone d'Activités Économiques de Fréjorgues Est (zone 1AUE2) avec une programmation diversifiée regroupant commerces, bureaux et activités diverses. **Cette procédure est en cours d'achèvement.**

A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

La 6^{ème} modification du PLU a pour objectif l'**adaptation du règlement de la zone UF** correspondant au secteur aéroportuaire de Vauguières / Fréjorgues et aux terrains concédés de l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée. Les articles suivants sont concernés par cette 6^{ème} modification :

- article UF10 – Hauteur des constructions
- article UF11 – Aspect extérieur
- article UF12 – Stationnement (ce dernier renvoyant à l'article 12 des dispositions générales applicables en l'ensemble des zones).

1. La modification des règles de hauteur maximale des constructions (art. UF10)

L'article UF10 est modifié comme suit (**ce qui est ajouté / ce qui est supprimé**) :

"La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- ~~13 mètres~~ **15 mètres** pour les constructions à destinations de bureaux ou de services ;
- **21 mètres pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;**
- 15 mètres pour les autres destinations de construction.

Des hauteurs supérieures pourront être cependant autorisées pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes."

2. La modification des règles d'aspect extérieur des constructions (art. UF11)

L'article UF11 est complété afin de préciser les règles s'appliquant aux équipements et installations situés sur les toitures des bâtiments :

"Toitures

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées, les climatiseurs, les panneaux photovoltaïques, etc seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime."

3. La modification des règles de stationnement (art. UF12)

L'article UF12 est complété, pour la destination de construction "hébergement hôtelier ou para-hôtelier", avec une obligation minimale fixée à **0,7** place de stationnement par unité d'hébergement (**chambre**).

L'article 12 des dispositions générales – règles applicables à l'ensemble des zones relatif au stationnement est inchangé.

B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES

1. Justification de la modification

1. Au regard des orientations du PADD

Une des grandes orientations du PADD du PLU concerne le développement économique sur le territoire. Il s'agit d'"ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS UN SOUCI DE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRE ET DURABLE."

Le développement économique de la commune se situe à trois échelles sur trois secteurs géographiques distincts : l'aéroport et ses abords, le secteur agricole, le secteur MAUGUIO-VILLE. L'objectif pour la commune est de maintenir cette activité économique diversifiée tout en poursuivant un objectif de développement durable et équilibré.

Pour le secteur de l'aéroport, la volonté de la commune est de conforter la zone située au Nord de la piste sur laquelle sera poursuivi un développement exclusivement tourné vers les activités secondaires de logistique et de fret. Mais il s'agit également de conforter le rôle de pôle économique de l'aéroport en permettant un développement plus soutenu de la zone située au Sud de la piste accueillant notamment les installations terminales. Les deux secteurs n'étant pas exclusivement liés à l'activité aéroportuaire.

La 6^{ème} modification du PLU répond à cette volonté.

2. Au regard des objectifs définis dans le PLU approuvé pour la zone UF

Les objectifs pour la zone UF ont été définis comme suit :

- conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien),
- favoriser les aménagements de qualité.

La modification envisagée va permettre :

- d'accentuer la vocation économique liée à l'aéroport à travers l'adaptation des règles de hauteur (constructibilité renforcée) ;
- de favoriser les opérations de qualité à travers :
 - l'augmentation des hauteurs maximales autorisées permettant la construction de niveaux ou d'étages correspondant aux standards des immeubles à vocation tertiaire (rez-de-chaussée de 4 mètres, hauteurs sous dalle des étages de 3,5 mètres) ;
 - l'augmentation des hauteurs maximales pour les opérations hôtelières situées sur des terrains "stratégiques" qui permettra la création d'opérations "phare" ;
 - la diminution des contraintes de stationnement afin de répondre au besoin effectif en stationnement tout en permettant une végétalisation plus conséquente des espaces libres et une moindre imperméabilisation des sols ;
 - les nouvelles règles afférentes aux équipements et installation situés sur les toitures qui garantiront une meilleure intégration paysagère des constructions.

3. Au regard des enjeux liés au développement économique et à la valorisation du secteur aéroportuaire

- **L'aéroport "Montpellier-Méditerranée", un pôle économique majeur**

L'aéroport "Montpellier-Méditerranée" est classé au 10^{ème} rang des aéroports français de métropole hors Île-de-France en 2015, avec un trafic de plus de 1 550 000 passagers. Il est le premier de la Région Languedoc-Roussillon.

La plateforme est concédée par l'État, principal actionnaire, à la SA AMM qui gère et développe le trafic passagers et fret, les infrastructures ainsi que le domaine public concédé. Ces missions lui sont confiées depuis 2009 et jusqu'en 2038.

Dans ce cadre, environ 60 sociétés regroupant plus de **1 600 emplois** exercent une activité aéronautique (compagnies aériennes, assistants, exploitation, fret, etc) ou extra aéronautique (commerces, services, bureau, logistique, etc), sur les 475 hectares de la concession. **La plateforme peut être considérée comme un outil de développement économique majeur et comme l'un des pôles d'emplois les plus importants en Languedoc-Roussillon.**

- **La vocation économique du site de l'aéroport et son urbanisation récente**

Le secteur situé au Sud de la piste est urbanisé dès les années 1950, lors de l'ouverture commerciale de l'aéroport, initialement aérodrome militaire.

La création d'un aérogare lance réellement l'urbanisation du site. Son déplacement dans un nouveau bâtiment au début des années 1970 permet de structurer et d'étoffer l'ensemble du site avec l'accueil d'écoles d'aviation, d'un nouvel hôtel, d'une station d'avitaillement carburant avion et la construction des nouvelles installations de l'État (tour de contrôle, météo, etc). Les années 1980 sont marquées par la construction d'entrepôts à l'entrée de la concession pour accompagner l'installation d'IBM à Montpellier. Les années 1990 voient l'agrandissement de l'aérogare, puis l'accueil des premiers immeubles dédiés uniquement aux activités tertiaires au début des années 2000.

Aujourd'hui, la société aéroportuaire restructure l'entrée de la concession, et a lancé des opérations visant à renouveler l'entrée de la concession dont l'aspect était désuet et dont les entrepôts étaient partiellement désaffectés. C'est dans le cadre de ces actions et de ce réaménagement que la société aéroportuaire a demandé à la commune de Mauguio-Carnon de modifier son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'une opération urbaine de qualité, marquante en terme d'image architecturale et ambitieuse en terme de programmation. À ce titre, et afin de répondre à ces objectifs de qualité, il a été demandé de revoir les hauteurs constructibles des opérations hôtelières stratégiquement placées en tête de pont du projet, les hauteurs constructibles des immeubles tertiaires afin de disposer d'immeubles aux standards nationaux, et d'adapter le ratio de stationnement pour les opérations hôtelières afin de correspondre aux besoins futurs.

- **Le développement économique du secteur de Fréjorgues**

Le développement économique du secteur de Fréjorgues est aujourd'hui soutenu par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. La CAPO souhaite poursuivre son action en matière d'offre foncière économique afin de permettre à des entreprises de s'implanter sur son territoire.

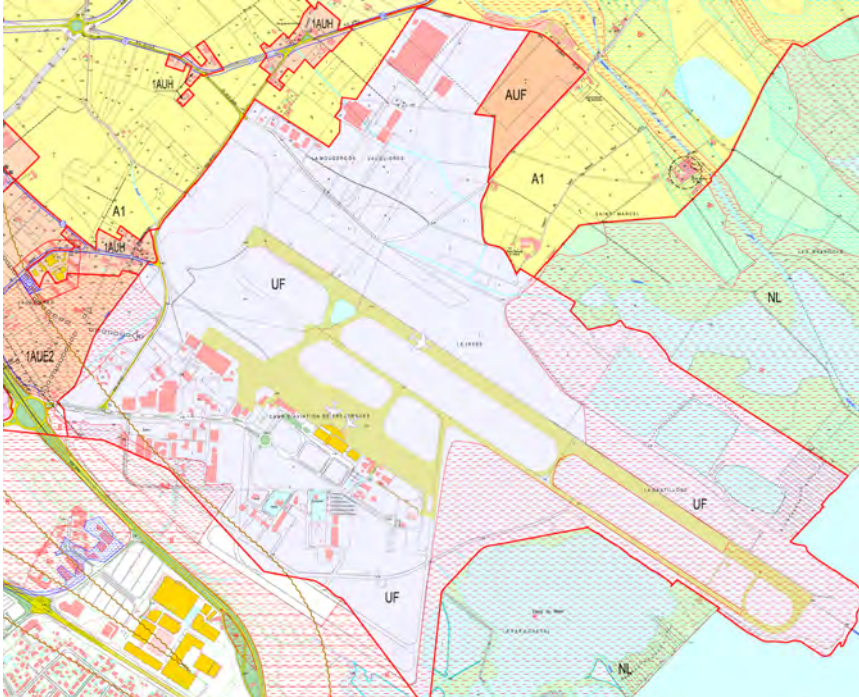
Compte-tenu des nombreuses demandes d'entreprises (une dizaine à ce jour), il est prévu de finaliser l'extension des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest dans lesquelles 400 entreprises sont déjà installées. L'extension de cet espace économique est donc envisagée conformément au SCOT, sur deux sites prioritaires :

- **le site de la Mougère**, en limite Nord de la ZAE ;

- le site de la **ZAC des Portes de l'Aéroport**, en limite Sud de la ZAE⁷.

Il s'agit pour la CAPO de répondre à la dynamique économique d'un espace compris entre la ville de Montpellier et le littoral, qui est actuellement en complète transformation avec l'implantation de la future gare TGV et du projet d'éco-pôle "Ode à la Mer" porté par Montpellier-Méditerranée-Métropole.

Présentation de la zone UF (source : PLU)



Présentation du secteur Sud de la zone UF (source : Google earth 28/09/2015)



⁷ La ZAC "Les Portes de l'Aéroport" a été créée par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2013.

2. Incidences de la modification

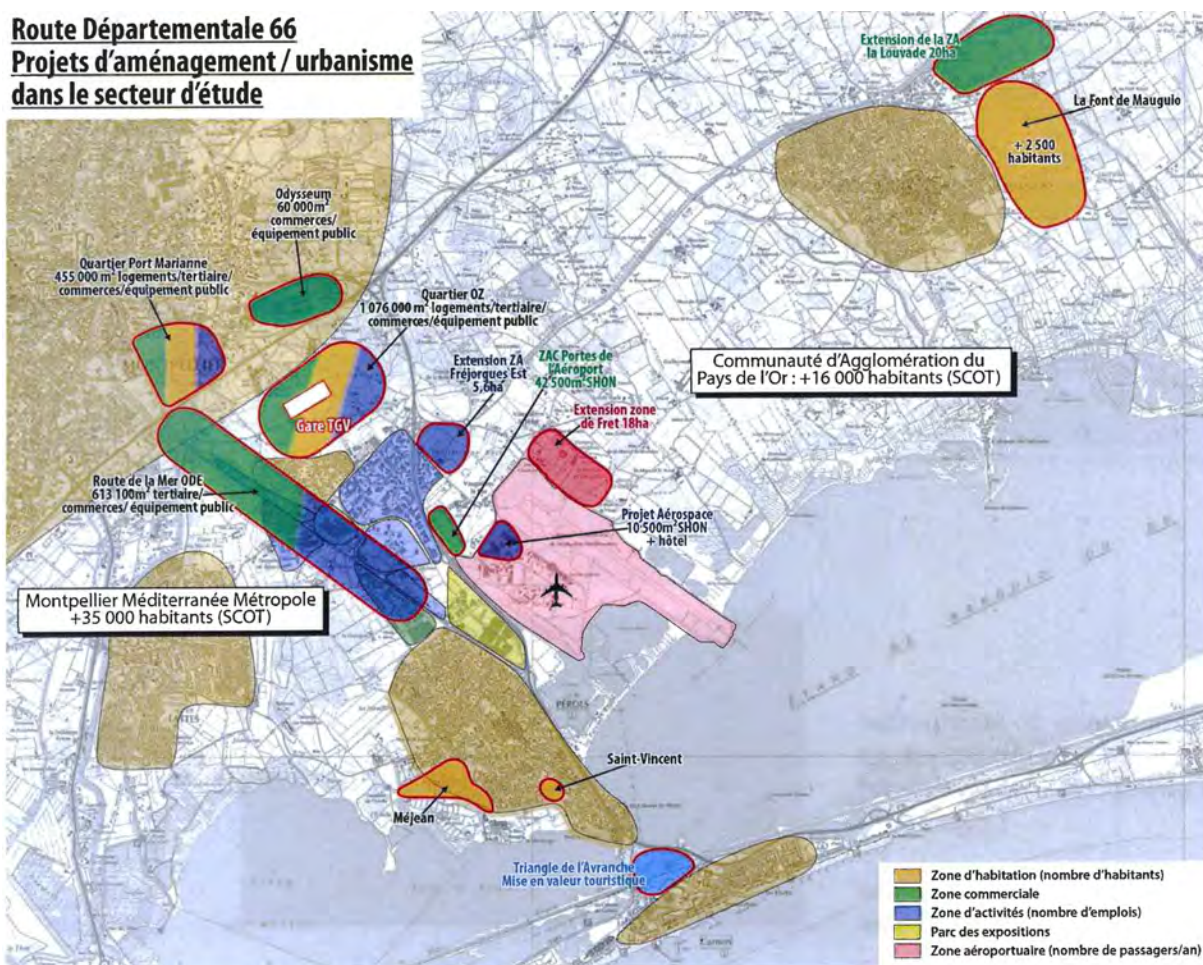
Ces incidences sont notamment liées :

- à l'augmentation des possibilités de construire (incidences sur les équipements et sur le fonctionnement urbain de la zone),
- à l'augmentation des volumes bâtis (incidences sur le paysage).

1. Incidences liées à l'augmentation des possibilités de construire

Les incidences liées à l'augmentation des possibilités de construire sur le fonctionnement urbain de la zone seront limitées au regard du trafic existant. En effet, les infrastructures existantes (en particulier la RD66) sont dimensionnées pour absorber le trafic induit par la fréquentation de l'aéroport (1 550 000 passagers annuels) ; toutefois, localement, un manque de fluidité du trafic est observé aux heures de pointe au niveau du giratoire de l'aéroport et de la RD172 (route de Vauguières)⁸.

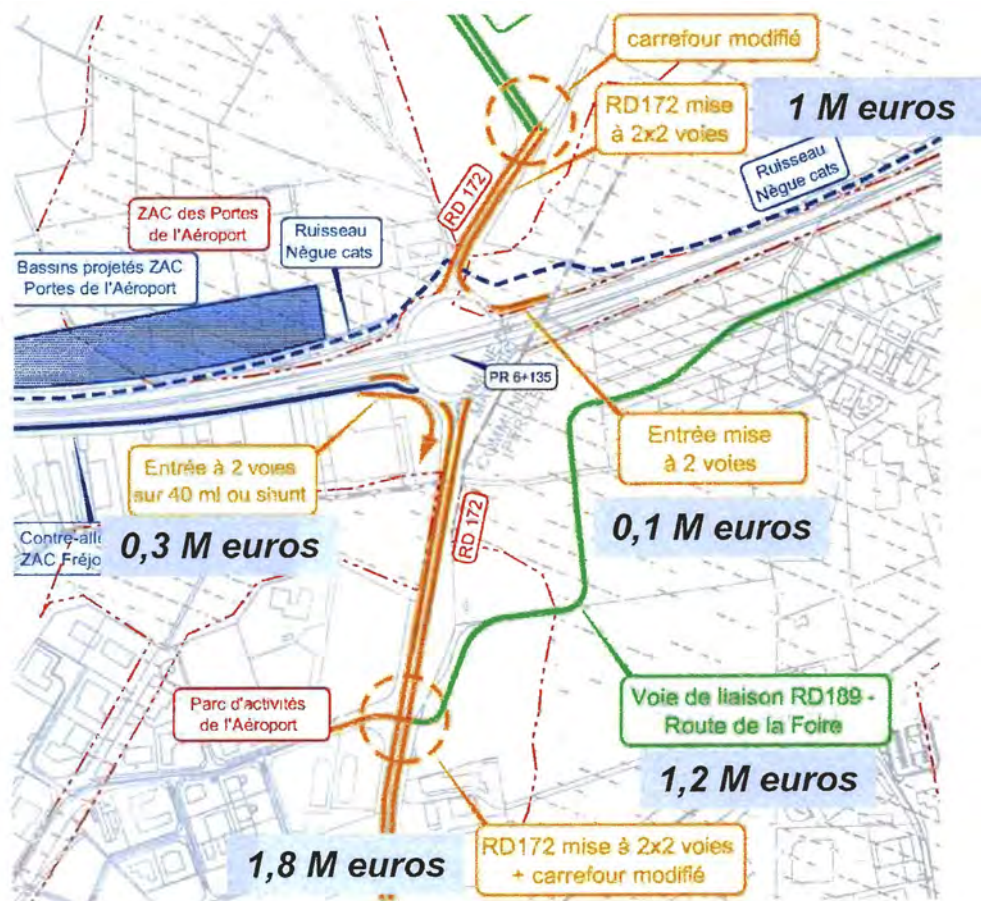
Ainsi, le projet de développement de la plate-forme aéroportuaire a été intégré avec d'autres projets importants à l'étude prospective des aménagements connexes à la RD66 réalisée par le Département en 2015.



Pour ce qui concerne le secteur de l'aéroport, cette étude prévoit la réalisation d'aménagements routiers :

⁸ D'après l'étude prospective des aménagements connexes à la RD66 réalisée par le Département en 2015

- l'élargissement à 2 voies en entrée Sud de l'aéroport (venant de Carnon-plage),
- la création d'une voie directe de "tourne à droite" vers la RD172 (en direction de Pérols),
- l'aménagement à 2x2 voies de la RD172 entre le giratoire de l'aéroport et le carrefour de la route de Vauguières,
- la modification du carrefour de la route de Vauguières.



extrait de l'étude prospective des aménagements connexes à la RD66 (Département de l'Hérault)

Il est également prévu, dans le cadre du projet "AÉROSPACE", une requalification de la voie d'accès à l'aéroport ("Tarmac Avenue") comprenant :

- la simplification des carrefours et des accès,
- l'intégration des emprises pour les modes de déplacements "doux".

2. Incidences sur le paysage

Les incidences de la modification du PLU sur le paysage sont à apprécier à deux niveaux :

- incidences liées à la transformation de la zone UF,
- incidences liées à l'augmentation des volumes bâtis.

Les nouvelles règles auront pour effet de faciliter la requalification de la zone ; cette mutation est très positive car elle permettra d'améliorer l'image d'un espace aujourd'hui perçu comme "vieillissant" avec la présence de bâtiments vétustes et d'aménagements de voirie peu qualitatifs.

Les bénéfices liés à l'augmentation des droits à construire devraient également faciliter la réalisation d'opérations qualitatives.

Ila. rapport de présentation additif

Dans le cadre du projet "AÉROSPACE" rebaptisé "TARMAC AVENUE" dont la première pierre angulaire sera la construction d'un complexe hôtelier de 2 étoiles (50 chambres) et 3 étoiles (75 chambres), il est prévu une requalification urbaine et paysagère de la voie d'accès à l'aéroport. Cette nouvelle voie intégrera des emprises pour les modes "doux" et de larges espaces végétalisés en marge du projet "TARMAC AVENUE".

Perspective de la future "Tarmac Avenue"



Vue de l'entrée actuelle



Concernant les volumes bâtis, la modification du PLU prévoit d'augmenter les hauteurs maximales de 13 à 15 mètres pour les constructions à destinations de bureaux ou de services et jusqu'à 21 mètres pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.

À noter que le site de la zone UF et son environnement proche sont déjà marqués par des hauteurs de bâtiments importantes :

- les hangars des sociétés aéronautiques VALLAIR INDUSTRY, ESMA, etc (entre 12 et 16 mètres),
- la tour de contrôle de l'aéroport (28 mètres),
- l'Aréna (25 mètres),

- le Liner, bâtiment-phare du projet "Ode à la Mer" porté par la Métropole de Montpellier (R+7 pour une hauteur de 34,5 mètres).

Les projets à venir, notamment ceux portés par Montpellier Méditerranée Métropole, vont sensiblement augmenter les densités et les volumes bâtis. Ainsi, les hauteurs maximales prévues dans le cadre des phases 1 & 2 du projet "Ode à la Mer" atteignent 46 mètres NGF (soit environ 35 mètres par rapport au terrain naturel).

À l'échelle de la voie d'accès à l'aéroport (future "Tarmac Avenue"), les variations possibles de hauteurs permettront de "mettre en scène" la nouvelle façade urbaine avec des séquences variées. Cette nouvelle façade urbaine participera à l'identité visuelle du site de l'aéroport, contrastant avec l'image actuelle.

C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION

Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	PLU 5 ^{ème} modification		PLU 6 ^{ème} modification	
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	35,6		35,6	
UD	228,4		228,4	
UE	95,3		95,3	
UF	377,7		377,7	
UL	8,1		8,1	
UP	25,3		25,3	
total zones U	879,5	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	63,3		63,3	
AUF	10,1		10,1	
total zones AU "bloquées"	73,4	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 %	

La 6^{ème} modification n'occasionne aucune évolution dans les surfaces des zones du PLU.