



# Commune de Mauguio-Carnon

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°2

### Note de présentation

<b>Procédure</b>	<b>Approbation</b>
Révision	17 juillet 2006
1 <sup>ère</sup> modification	22 septembre 2008
2 <sup>ème</sup> modification	09 novembre 2009
3 <sup>ème</sup> modification	05 novembre 2012
4 <sup>ème</sup> modification	12 novembre 2013
5 <sup>ème</sup> modification	29 juin 2015
6 <sup>ème</sup> modification	06 mars 2017
Révision simplifiée	14 novembre 2016
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	1 <sup>er</sup> octobre 2018
Mise en compatibilité DUP	12 août 2019

# Sommaire

## I – INTRODUCTION

- 1 - Historique du plan local d'urbanisme de Mauguio-Carnon
- 2 - Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU
- 3 - Régime juridique de la modification simplifiée

## II - EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS ENTREPRISES

### 1 - Apporter des ajustements mineurs au règlement du PLU applicable

- 1.1- Adapter la hauteur maximale des constructions à destination de bureaux ou services en secteurs UF et AUF;
- 1.2- Rectifier la norme de stationnement valant pour les parkings collectifs en matière de mise en souterrain pour l'adapter à la vocation des secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2.
- 1.3- Rectifier la règle valant pour les secteurs UF, 1AUE2 et AUF en matière d'«*espaces libres et plantations*»
- 1.4- Ajuster la norme de stationnement valant pour les constructions à usage de résidence ou foyer pour l'adapter à la vocation des secteurs 1UB1 et 1UB2,
- 1.5- Adapter le secteur à plan de masse prescrit dans le secteur 1UB1 - boulevard de la Démocratie

### 2 - Mettre à jour le PLU au regard de différentes dispositions et servitudes d'utilité publique portées à connaissance par M. Le Préfet :

- 2.1 - Arrêté préfectoral n°109819 du 16 août 2018 déclarant d'utilité publique au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Ore les travaux à entreprendre en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du captage des Ecoles 2009 sur la Commune de Mauguio ainsi que la création des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du captage et l'instauration des servitudes associées pour assurer la protection des ouvrages et la qualité de l'eau;
- 2-2 - Arrêté préfectoral n°110181 du 20 juin 2019 portant modification de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n°2001-I-1637 du 23 avril 2001 pour la station de pompage Méjanelle ;

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

2.3 - Arrêté préfectoral n°DREAL -2018-34-053 du 12 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés sur la Commune de Mauguio.

2.4 - Arrêté préfectoral n°DDTM34-2020-12-11566 du 15 décembre 2020 portant délimitation de l'aire d'alimentation des captages de Vauguières-Le-Bas et Les Ecoles sur la Commune de Mauguio;

3 - Mettre à jour le PLU concernant certains dispositifs règlementaires ayant vocation à s'inscrire en annexes du PLU (article R 151-52 du Code de l'Urbanisme):

- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

### III - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1 - Modalités de procédure de la modification simplifiée N°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon.

2 - Justification de la procédure de la modification simplifiée N°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon.

3- Justification de l'absence d'évaluation environnementale et de l'absence d'incidence environnementale de la modification simplifiée N°2 du plan local d'urbanisme de Mauguio-Carnon

## I – INTRODUCTION

### 1 – Historique du plan local d’urbanisme

Le Plan Local d’urbanisme de de la commune de Manguio-Carnon a été approuvé le 17 juillet 2006.

Il a ensuite fait l’objet :

- D’une 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 22 septembre 2008 ;
- D’une 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 09 novembre 2009;
- D’une 3<sup>ème</sup> modification approuvée le 05 novembre 2012;
- D’une 4<sup>ème</sup> modification approuvée le 12 novembre 2013;
- D’une 5<sup>ème</sup> modification approuvée le 29 juin 2015;
- D’une 6<sup>ème</sup> modification approuvée le 06 mars 2017;
- D’une révision allégée approuvée le 14 novembre 2016 ;
- D’une modification simplifiée approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2018 ;
- D’une mise en compatibilité par arrêté préfectoral n°2019-I-1038 du 12 août 2019 en vue de permettre la réalisation de la Zone d’Aménagement Concerté de la Font de Manguio emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Manguio (zone 1AUB).

### 2 – Objets de la modification simplifiée

La seconde modification simplifiée du Plan Local d’Urbanisme est tout d’abord entreprise en vue d’apporter des ajustements mineurs au règlement du PLU applicable aux secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2 du PLU, à savoir:

- Adapter la hauteur maximale des constructions à destination de bureaux ou services en secteurs UF et AUF (articles UF10 et AUF10)
- Rectifier la norme de stationnement valant pour les parkings collectifs en matière de mise en souterrain pour l’adapter à la vocation des secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2. (Dispositions générales - Article 12)
- Rectifier la règle valant pour les secteurs UF, 1AUE2 et AUF en matière d’«*espaces libres et plantations* » et y prescrivant la plantation d’arbres pour prendre en compte les projets d’implantation de panneaux photovoltaïques (article UF13) ;
- Ajuster la norme de stationnement valant pour les constructions à usage de résidence ou foyer pour l’adapter à la vocation des secteurs 1UB1 et 1UB2, (Dispositions générales - Article 12 / article 1UB12)
- Adapter le secteur à plan de masse prescrit dans le secteur 1UB1 - boulevard de la Démocratie (Règlement annexe 3) pour réactualiser le projet urbain, appréhender les emprises foncières pertinentes et intégrer les projets de requalification de voirie. (article 1UB9 Emprise au sol)

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Le projet de modification simplifiée n°2 a ensuite pour objectif de mettre à jour le PLU au regard de différentes dispositions et servitudes d'utilité publique portées à connaissance par M. Le Préfet, à savoir :

- Arrêté préfectoral n°109819 du 16 août 2018 déclarant d'utilité publique au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Ore les travaux à entreprendre en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du captage des Ecoles 2009 sur la Commune de Mauguio ainsi que la création des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du captage et l'instauration des servitudes associées pour assurer la protection des ouvrages et la qualité de l'eau;

- Arrêté préfectoral n°110181 du 20 juin 2019 portant modification de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n°2001-I-1637 du 23 avril 2001 pour la station de pompage Méjanelle ;

- Arrêté préfectoral n°DREAL -2018-34-053 du 12 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés sur la Commune de Mauguio.

- Arrêté préfectoral n°DDTM34-2020-12-11566 du 15 décembre 2020 portant délimitation de l'aire d'alimentation des captages de Vauguières-Le-Bas et Les Ecoles sur la Commune de Mauguio;

Le projet de modification simplifiée n°2 a enfin pour finalité de mettre à jour le PLU concernant certains dispositifs règlementaires ayant vocation à s'inscrire en annexes du PLU (article R 151-52 du Code de l'Urbanisme):

- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article [L. 115-3](#) du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article [L. 332-11-3](#) du Code de l'Urbanisme ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article [L. 424-1](#) du Code de l'Urbanisme;

### **3 – Régime juridique de la modification simplifiée.**

#### **3-1 Les conditions de fond.**

Conformément aux dispositions des articles L. 153-41, L. 153-45, L 153-31 et L 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure dite de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée dans les cas suivants :

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

- Pour modifier le règlement (documents graphiques et écrit) et/ou les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour opérer la rectification d'une erreur matérielle ;
- Si le projet n'a pas pour conséquence :
  - De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
  - De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - De réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Si le projet n'a pas pour effet :
  - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - de diminuer ces possibilités de construire ;
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

### 3-2 Les conditions de forme.

#### **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme**

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

#### **Article L153-47 du Code de l'Urbanisme**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

### **Article L153-48 du Code de l'Urbanisme**

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

## **II - EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS ENTREPRISES.**

### **1 - Apporter des ajustements mineurs au règlement du PLU applicable**

#### **1.1- Adapter la hauteur maximale des constructions à destination de bureaux ou services en secteurs UF et AUF**

Le premier objet de cette modification simplifiée consiste à ajuster la règle de la hauteur maximale des constructions à destination de bureaux ou services en secteurs UF et AUF.

Le secteur UF correspond au secteur aéroportuaire de Vauguières / Fréjorgues (partie des terrains concédés de l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée située sur la commune de Manguio-Carnon). Cette zone englobe les équipements et activités économiques liées à l'exploitation aéroportuaire.

Les objectifs poursuivis par le plan Local d'Urbanisme sur ce secteur consistent à « *conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)* » et à « *favoriser les aménagements de qualité* »

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Le secteur AUF est destiné à un développement urbain futur à vocation d'activités économiques et d'équipements liés au secteur aéroportuaire (extension de la zone de fret de l'aérodrome "Montpellier-Méditerranée").

Les objectifs poursuivis par le plan Local d'Urbanisme sur ce secteur consistent à « *conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)* » et à « *favoriser les aménagements de qualité* »

Les différents partenaires institutionnels liés au développement de la plateforme aéroportuaire ont nourri une véritable ambition de développement de ce pôle économique majeur, appuyé sur l'infrastructure aéroportuaire elle-même et la qualité des dessertes environnantes : RD26, réseau autoroutier...

Les infrastructures de desserte routières de l'aéroport Montpellier-Méditerranée ont bénéficié d'importants programmes de développement et de mise en valeur. Des réflexions ont été engagées pour renforcer et traiter de façon qualitative la route départementale 26. Des actions de requalification se sont développées en 2020 sur l'Avenue Jacqueline Auriol, principal axe de desserte du secteur aéroportuaire avec l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, intégrant des itinéraires de déplacements doux, piétonniers et cyclables, en lien avec les réseaux intercommunaux proches.

En parallèle, le secteur aéroportuaire s'est enrichi par l'émergence de projets immobiliers d'activités, en cohérence et en lien avec cette activité aéroportuaire, le long de cette l'Avenue Jacqueline Auriol. Le secteur a ainsi vu émerger une offre hôtelière, de bureaux et centres d'affaires en synergie avec la proximité immédiate de l'aéroport.

Les dispositions en vigueur du PLU – article UF 10 disposent : « *La hauteur maximale des constructions est fixée à :*

- *11 mètres pour les constructions à destination d'habitation,*
- *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. »*

De même, les dispositions en vigueur du PLU – article AUF 10 – Hauteur des constructions disposent :

« *La hauteur maximale des constructions est fixée à :*

- *13 mètres pour les constructions à destinations de bureaux ou de services ;*
- *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.*

La modification simplifiée vise à rehausser dans ces deux secteurs la hauteur maximale de 15 m prescrite pour les bureaux et services à une hauteur maximale de 18 m pour toutes les constructions à usage d'activités hors habitation, hébergement hôtelier ou para-hôtelier.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

L'émergence récente des projets d'immobiliers à usage d'activités sur l'Avenue Jacqueline Auriol a permis le développement d'une véritable « vitrine économique » mais elle a révélé des besoins d'adaptation de règle d'urbanisme influant sur l'architecture, la volumétrie et les fonctionnalités des immeubles.

Le besoin révélé » consiste à juger plus qualitatif et permettre un rehaussement de la hauteur sous plafond du rez de chaussée. Cette adaptation maîtrisée permet de conférer au bâti un impact visuel optimal, un effet de socle plus ambitieux. Il permet également d'accroître la mutabilité du bâtiment vers des activités diverses éventuelles : Commerces, show-room, aménagement de mezzanine...

L'adaptation de la règle de hauteur autorise des bâtiments mutables, mieux adaptés à l'évolution constante et croissante des besoins et des activités économiques.

Cette ambition architecturale et structurelle (conception mutable du bâti) rejoint celle marquée en matière de requalification des espaces publics de desserte de l'aéroport et au secteur d'activités économiques qui se développe à ses abords immédiats. Elle réaffirme et valorise une proportion harmonieuse entre le gabarit des espaces publics (voirie, itinéraires déplacements doux, espaces verts...) et la volumétrie des bâtiments qui structure cette avenue.

On précisera que le PLU dispose déjà d'une prescription admettant un rehaussement du plafond de hauteur maximale : « *Des hauteurs supérieures pourront être cependant autorisées pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes.* ». Néanmoins, ce type de dispositif dérogatoire induit une justification spécifique et technique et ne permet pas à lui seul d'assurer une pleine sécurisation juridique aux projets développés et aux autorisations d'occupation des sols délivrées. Le rehaussement explicite de la hauteur maximale s'inscrit dans cette même logique d'adaptation aux besoins mais sécurise le dispositif réglementaire.

Cette évolution s'inscrit ainsi pleinement dans l'objectif général des secteurs UF et AUF tendant à « *favoriser les aménagements de qualité* ».

1.2- Rectifier la norme de stationnement valant pour les parkings collectifs en matière de mise en souterrain pour l'adapter à la vocation des secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2.

Le champ d'application de cette modification est limité aux secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2 pour deux raisons concourantes. En premier lieu, une partie importante de ces secteurs n'est pas soumise aux risques d'inondation ce qui écarte de fait la justification initiale de cette prescription.

En second lieu, ces secteurs constituent des secteurs stratégiques de développement urbain de la Commune de Mauguio, à des titres divers et il semble pertinent d'y restreindre/supprimer des prescriptions contraires à cette volonté de principe.

Les dispositions actuelles du PLU – Dispositions générales Article 12 – STATIONNEMENT disposent :

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

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

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

Le deuxième objet de cette modification simplifiée consiste à remettre en cause dans ces seuls secteurs la prescription imposant le respect d'une cote plancher maximale de - 1,00 mètre calculée par rapport à la cote NGF du niveau du terrain naturel avant travaux.

La logique et la justification historique de ce dispositif reposent sur la volonté de réagir de façon forte à la catastrophe naturelle subie par la Commune de Mauguio en 2014 du fait d'inondations exceptionnelles.

Parmi d'autres dommages causés aux personnes et aux biens, la Commune de Mauguio eut à déplorer l'inondation de parkings souterrains, génératrice de dommages aux biens mais perçut également le risque potentiel de mise en danger de personnes liées aux réactions de propriétaires de véhicules...

La réaction règlementaire a consisté alors à inscrire cette prescription et à la généraliser sur l'ensemble du territoire communal.

On notera déjà ce stade que la limite fixée à - 1,00 m a un effet relatif puisqu'elle ne permet pas par principe de prévenir toute inondation d'éventuels parcs de stationnement semi souterrains mais tend à limiter son impact éventuel en termes de hauteur d'eau.

Les évènements de 2014 ont permis de disposer de nouvelles connaissances sur les zones inondables et permettent aux services de l'Etat et à la Commune d'identifier avec précisions les secteurs soumis à un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau sur des occurrences centennales ou mêmes supérieures.

La Commune de Mauguio est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation PPRI approuvé par un arrêté préfectoral du 06 mars 2001.

La cartographie des zones inondables des cours d'eau a été réactualisée à partir de ces données complémentaires dans le cadre de la révision de ce PPRI. Cette dernière a été notamment actée et traduite par un « Porter à connaissance » (PAC), transmis le 21 juillet 2017 puis complété le 13 avril 2018.

Ces nouvelles cartographies du risque s'imposent en termes de connaissance du risque et permettent de disposer d'une zone inondable établie selon les critères du PPRI, à savoir une crue de référence qui est le maximum entre la crue centennale et la crue historique majeure.

La présente modification tend à tenir compte de cette cartographie réactualisée et règlementaire des zones inondables, à maintenir le dispositif dans l'ensemble des secteurs affectés par cet aléa mais à écarter son application pour les terrains et secteurs non impactés par un aléa d'inondation, de quelque niveau qu'il soit (Fort, modéré ou résiduel).

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

On précisera en tant que de besoin que les prescriptions du PPRI Inondation constituent des servitudes d'utilité publique qui s'imposent et s'appliquent nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme (Article L562-4 du Code de l'Environnement).

Le dispositif maintient cette obligation sur l'ensemble des autres secteurs du PLU pour assurer une cohérence réglementaire et une parfaite lisibilité entre prescriptions réglementaires du PLU et du Plan de Prévention du Risque Inondation.

On précisera que la modification simplifiée maintient in extenso la seconde règle tendant à assurer l'absence d'impact du projet sur la nappe phréatique par la production d'une étude géotechnique spécifique pour tout projet prévoyant une mise en souterrain, même partielle de son parc de stationnement.

1.3- Rectifier la règle valant pour les secteurs UF, 1AUE2 et AUF en matière d'«*espaces libres et plantations* » et y prescrivant la plantation d'arbres pour prendre en compte les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques (article UF13, 1AUE13 et AUF13) ;

Le troisième objet de cette modification simplifiée consiste à ajuster la règle valant pour les secteurs UF, 1AUE2 et AUF en matière d'«*espaces libres et plantations* » pour prendre en compte et permettre les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques.

Le secteur UF correspond au secteur aéroportuaire de Vauguières / Fréjorgues (partie des terrains concédés de l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée située sur la commune de Mauguio-Carnon). Cette zone englobe les équipements et activités économiques liées à l'exploitation aéroportuaire.

Le secteur 1AUE2 correspond à l'extension de la ZAE de Fréjorgues Est et au périmètre du projet de ZAC des Portes de l'Aéroport situé à proximité du hameau de Vauguières-le-Bas.

Les objectifs poursuivis par le plan Local d'Urbanisme sur ce secteur consistent à « *conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)* » et à « *favoriser les aménagements de qualité* »

Le secteur AUF est destiné à un développement urbain futur à vocation d'activités économiques et d'équipements liés au secteur aéroportuaire (extension de la zone de fret de l'aérodrome "Montpellier-Méditerranée").

Les objectifs poursuivis par le plan Local d'Urbanisme sur ce secteur consistent à « *conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)* » et à « *favoriser les aménagements de qualité* »

Les dispositions en vigueur du PLU – Dispositions générales- Article 13 disposent : « *Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.* »

Les dispositions spécifiques aux secteurs UF et AUF – Articles UF13 et AUF13 disposent : « *• Pour les aires de stationnement : un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface* ».

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Par ailleurs, les mêmes dispositions générales du PLU - Article 11 Aspect extérieur disposent :

- **ELEMENTS BIOCLIMATIQUES ET 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.(...)***

La volonté d'intégrer des notions et techniques de construction durable dans les règles « traditionnelles » d'urbanisme marque l'évolution récente du droit applicable. Elle passe par différents mécanismes d'incitation et/ou d'adaptations ou dérogations aux règles existantes : Alignement au regard des techniques d'isolation par l'extérieur, dispositif d'eau chaude sanitaire solaire en toiture...

La Loi relative à l'Energie et au Climat n°2019-1147 du 8 novembre 2019 Article 45) s'inscrit dans ce mouvement législatif qui permet d'écarter de plein droit les obstacles réglementaires en vigueur à l'échelle locale.

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, issu de cette Loi, dispose :

*« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.*

*Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret »*

On notera toutefois que cet article L 111-16 fait référence aux « règles relatives à l'aspect extérieur des constructions » sans détailler ces règles et notamment sans citer celles valant en matière d'espaces libres. Ce même dispositif cite également « les dispositifs installés sur les ombrières des aires de stationnement ». La logique de la Loi relative à l'Energie et au Climat consiste clairement à favoriser l'implantation de tels dispositifs mais sa traduction réglementaire demeure incertaine.

Il est proposé d'inscrire le dispositif complémentaire suivant pour écarter toute équivoque et risque contentieux: « *Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise* ».

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Cette évolution s'inscrit ainsi pleinement dans l'objectif général des secteurs UF, 1AUE2 et AUF tendant à « *favoriser les aménagements de qualité* » sur un plan énergétique et environnemental.

1.4- Ajuster la norme de stationnement valant pour les constructions à usage de résidence ou foyer pour l'adapter à la vocation des secteurs 1UB1 et 1UB2, (Dispositions générales - Article 12 / article 1UB12)

Le quatrième objet de cette modification simplifiée consiste à ajuster la norme de stationnement valant dans les secteurs 1UB1 et 1UB2 pour les constructions à usage de résidence ou foyer.

Les secteurs 1UB1 et 1UB2 correspondent aux zones urbaines péricentrales de Mauguioville. Ils sont caractérisés par un tissu urbain mixte marqué par la présence d'immeubles collectifs, de grands équipements, d'un habitat individuel et de hangars agricoles.

La zone 1UB, située au contact du centre ancien, offre une grande mixité de fonctions urbaines (habitat collectif et individuel, activités, services et équipements).

De façon plus précise, le secteur 1UB1 est situé en bordure des boulevards circulaires et le long de l'avenue Gabriel Aldié tandis que le secteur 1UB2 intéresse les autres secteurs péricentraux du village.

Les objectifs poursuivis par le plan Local d'Urbanisme sur ces secteurs consistent à « *affirmer le caractère urbain de ces secteurs et leur fonction de centralité à l'échelle de la ville* » et à « *favoriser le renouvellement urbain en augmentant les densités* »

L'émergence croissante de projets immobiliers en secteur bâti dense a révélé un besoin d'adaptation des règles d'urbanisme applicables.

En effet, la faisabilité et la définition de la programmation des opérations immobilières sont souvent contraintes de façon drastique et dimensionnante par les capacités de stationnement prescrites à la parcelle. La programmation ne tend plus alors à répondre au mieux aux besoins et à s'insérer dans le site mais à s'inscrire dans le respect de cette règle de stationnement.

La place de la voiture en ville constitue toujours une problématique délicate avec une mesure complexe des besoins réels de stationnement liés aux programmations projetées, une volonté de maîtriser les usages, de favoriser les modes collectifs de transports ou les alternatives de déplacements doux.

Là encore, différentes réformes législatives sont intervenues pour mieux coordonner les interactions entre habitat et stationnement au regard des types d'hébergement, des proximité et capacité des transports collectifs...

Ainsi, le décret du 23 juillet 2015 relatif à la simplification des règles d'urbanisme a allégé l'obligation de réaliser des aires de stationnement en matière de construction de résidences universitaires et d'établissement de personnes âgées dépendantes par dérogation aux règles du PLU. Ce décret précise la mise en œuvre de certaines dispositions de la loi de

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

simplification du 20 décembre 2014.

Pour rappel, l'article L 151-35 du code de l'urbanisme dispose que: « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement »

Allant plus loin, l'article L. 151-34 dispose: « *Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :*

*1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;*

*1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;*

*2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;*

*3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »*

Le renvoi à l'article L. 312-1 6° du code de l'action sociale et des familles permet de définir la sous destination visée: « *Les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale* »

Enfin, l'article R 151-46 CU du code de l'urbanisme précise que : « *trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*»

Concrètement, la synthèse de ce dispositif signifie que lors de la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement.

En l'espèce, la modification simplifiée tend à organiser cette même régulation pour des résidences seniors qui ne reposent pas sur l'accueil de personnes dépendantes et médicalisées.

La Commune de Mauguio souhaite en effet favoriser et mieux réguler l'implantation de résidences « seniors » sur des secteurs adaptés aux résidents en termes de desserte, services et commerces de proximité, réseau associatif, espaces publics de proximité (marché, équipements culturels, de loisirs, sportifs...

Les études de projet indiquent clairement le surdimensionnement des normes de stationnement appliquées à des populations âgées moins mobiles, moins véhiculés et pouvant bénéficier de modes de transports collectifs ou individuels mutualisés.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

La sous destination des « constructions à usage de résidence ou foyer » recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Les dispositions en vigueur du PLU – Dispositions générales- Article 12 - Stationnement disposent : « *Obligations minimales de places de stationnement : Hébergement hôtelier ou para-hôtelier : 1 par unité d'hébergement (lit) »*

L'article 1UB12, spécifique aux secteurs 1UB1 et 1UB2, renvoie aux dispositions générales.

La modification consisterait à préciser dans les dispositions générales que la norme plancher fixée à hauteur de une place de stationnement par unité d'hébergement (lit) vaut à l'exception des secteurs 1UB1 et 1UB2 pour la sous destination des résidences ou foyer avec services

L'article 1UB12 traduirait explicitement cette adaptée de norme limitée dans sa teneur et son champ d'application :

« *IL EST EXIGÉ :*

- ***Pour les constructions à usage de résidence ou foyer :***

- *au minimum 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement (lits) »*

1.5- Adapter le secteur à plan de masse prescrit dans le secteur 1UB1 - boulevard de la Démocratie (Règlement annexe 3) (article 1UB9 Emprise au sol)

Le quatrième objet de cette modification simplifiée consiste à adapter le secteur à plan de masse prescrit dans le secteur 1UB1 - boulevard de la Démocratie pour tenir compte d'une évolution du contexte urbain.

Ce secteur de projet spécifique s'inscrit dans la zone 1UB péricentrale du centre de Mauguio. Elle est caractérisée par un tissu urbain mixte marqué par la présence d'immeubles collectifs, de grands équipements, d'un habitat individuel et de hangars agricoles. Elle développe une grande mixité de fonctions urbaines (habitat collectif et individuel, activités, services et équipements).

Les dispositions en vigueur du PLU – Dispositions générales- Article 1UB9 – Emprise au sol disposent : « ***Secteur à plan masse boulevard de la Démocratie (cf. annexe 3)***

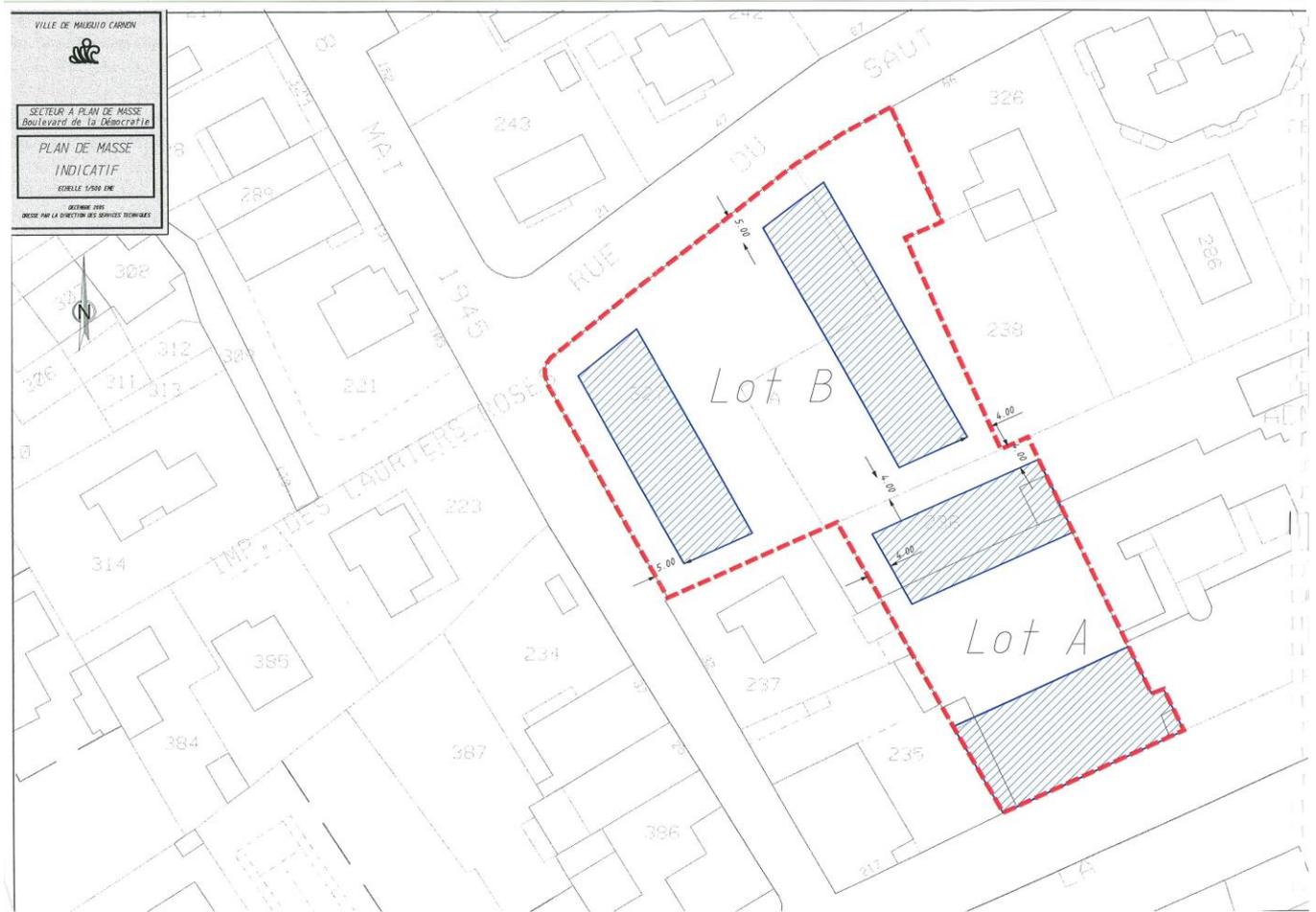
*Les constructions autorisées doivent se conformer aux indications du plan masse. »*

L'annexe 3 du règlement constitué de deux éléments cartographiques, l'un à portée règlement, l'autre proposant de façon explicite un exemple indicatif de mise en œuvre des emprises au sol prescrites.

Ce secteur à plan masse est positionné en bordure des boulevards circulaires, à l'intersection de l'Avenue du 8 mai 1945, du boulevard de la Démocratie et de la Rue du Saut du Loup.



## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2



Ce plan masse comprend à l'origine un périmètre scindé en deux lots distincts, l'un développant une façade au Nord sur la Rue du Saut du Loup et l'autre orienté au Sud vers le Boulevard de la Démocratie.

Deux éléments d'actualisation affectent la pertinence du plan de masse en vigueur jusqu'ici et expliquent la volonté d'ajustement réglementaire :

Le lot A, constitué par la parcelle CL 236, a fait l'objet d'une opération immobilière. Le permis de construire délivré en 2006 et mis en oeuvre en 2007 a permis de réaliser un bâtiment d'activités en bordure de Boulevard de la Démocratie et un immeuble d'habitation plus en profondeur. Les prescriptions du plan de masse ont servi de cadre à cette implantation et ont été respectées. Elles n'ont plus aucune vocation réglementaire sur cette partie du lot A.



Le second élément d'actualisation du plan masse consiste au contraire à étendre l'emprise du lot B sur la parcelle jouxtant le périmètre immédiatement à l'Est et extérieure au périmètre d'origine du plan masse. La mutabilité de cette parcelle bâtie et accueillant une villa n'était pas établie au moment de la mise en place de ce secteur à plan de masse. Cette mutabilité est aujourd'hui acquise pour des raisons familiales. De fait, le périmètre stratégique et de projet s'étend également sur cette parcelle, plus à l'Est, et il est pertinent d'étendre le schéma sur l'ensemble du périmètre potentiel pour conserver et renforcer le caractère stratégique de ce plan de masse.

Le plan masse se veut constituer un « plan des zones constructibles » et définit donc les limites et le potentiel des emprises au sol. A contrario, il définit également les prospects à respecter au regard des limites séparatives et du domaine public.

L'adaptation de ce plan masse permet également d'intégrer les projets de requalification de voirie, en bordure de l'Avenue du 8 mai 1945 et de la Rue du Saut du Loup. Cette requalification d'espace public a vocation à développer un profil de voirie permettant de mieux répartir l'espace entre les différents types de déplacements : voirie, cyclables, piétonnier et stationnement.

## 2 - Mettre à jour le PLU au regard de différentes dispositions et servitudes d'utilité publique portées à connaissance par M. Le Préfet :

2.1 - Arrêté préfectoral n°109819 du 16 août 2018 déclarant d'utilité publique au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Ore les travaux à entreprendre en vue de la

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du captage des Ecoles 2009 sur la Commune de Mauguio ainsi que la création des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du captage et l'instauration des servitudes associées pour assurer la protection des ouvrages et la qualité de l'eau;

Cet arrêté de déclaration d'utilité publique localise le captage en question, en l'occurrence le forage des Ecoles 2009, définit la capacité de prélèvement autorisé à savoir un débit maximal annuel de 219.000 m<sup>3</sup>/an, et délimite des périmètres de protection du captage. Il définit notamment par ailleurs des modalités d'exploitation du captage, de surveillance de la qualité de l'eau, de contrôle sanitaire et mesures de protection utiles.

2-2 - Arrêté préfectoral n°110181 du 20 juin 2019 portant modification de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n°2001-I-1637 du 23 avril 2001 pour la station de pompage Méjanelle ;

Cet arrêté a pour objet de compléter, à la demande de BRL l'article 4-2 de l'arrêté préfectoral n°2001-I-1637 portant déclaration d'utilité publique de la station de pompage de la Méjanelle.

Cet article 4-2 est complété concernant les activités tolérées dans le périmètre de protection rapprochée de ce point de captage.

2.3 - Arrêté préfectoral n°DREAL -2018-34-053 du 12 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés sur la Commune de Mauguio.

Cet arrêté préfectoral localise le tracé de conduites de gaz et établit des servitudes d'utilité publique pour garantir leur protection.

Ce tracé parcourt le territoire melguorien d'Est en Ouest et traverse notamment l'agglomération de Mauguio.

2.4 - Arrêté préfectoral n°DDTM34-2020-12-11566 du 15 décembre 2020 portant délimitation de l'aire d'alimentation des captages de Vauguières-Le-Bas et Les Ecoles sur la Commune de Mauguio;

Cet arrêté préfectoral délimite l'aire d'alimentation des trois points de captage de Vauguières-Le-Bas et Les Ecoles sur la Commune de Mauguio et de Bénouïdes sur la Commune de Valergues et les zones de protection du captage (ZPC).

Ces périmètres d'aire d'alimentation représentent une superficie de 10 km<sup>2</sup> concernant le seul territoire de Mauguio.

3 - Mettre à jour le PLU concernant certains dispositifs règlementaires ayant vocation à s'inscrire en annexes du PLU (article R 151-52 du Code de l'Urbanisme):

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

3.1 - Article R 151-52 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article [L. 115-3](#) à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

Par des délibérations n°208 du 27 septembre 1993, n° 98 et n°99 du 27 avril 2009, le Conseil municipal a délimité les secteurs à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article [L. 115-3](#) du Code de l'Urbanisme.

Ces secteurs s'attachent d'une part à un « Ecran vert » situé « autour de l'agglomération ». Les délibérations précisent qu'il s'agit d'un secteur de plaine agricole dont les terres arrachées ne sont pas toujours réutilisées à des fins agricoles mais au contraire prennent des destinations diverses, le plus souvent contraires au caractère naturel de cette zone que la Commune entend préserver.

Ils s'attachent d'autre part à un « Secteur protégé » constitué de terres, près, marécages au paysage camarguais tout à fait caractéristique et lié aux paysages des étangs palavasiens.

Le périmètre des zones délimitées à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable sera annexé au PLU, conformément aux dispositions de l'article R 151-52 4° du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Article R 151-52 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article [L. 332-11-3](#) ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

Le Conseil municipal a approuvé, par une délibération n° 104 en date du 24 juin 2019, la passation d'une convention de projet urbain partenarial « Les ateliers de la Louvade » entre la Commune et la SCCV La Louvade ainsi que le périmètre de ce PUP. La délibération n°153 du 07 octobre 2019 a approuvé la passation d'un avenant n°1 à cette convention mais n'a pas impacté le périmètre précédemment approuvé.

Le périmètre de ce PUP sera annexé au PLU, conformément aux dispositions de l'article R 151-52 12° du Code de l'Urbanisme.

3.3 - Article R 151-52 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article [L. 424-1](#) ;

Par une délibération n°208 du 14 décembre 2020, le Conseil municipal a pris en considération la mise en place d'études urbaines sur des zones d'habitation et/ou mixtes de l'agglomération de Mauguio et sur les zones d'activité de Fréjorgues Ouest et Est. Par cette même délibération, deux périmètres d'études ont été institués pour délimiter les terrains concernés par ces projets urbains, conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme.

Par une délibération n°CC2021/43 du 24 juin 2021, le Conseil d'agglomération du Pays de l'Or a pris en considération la mise en place d'études urbaines sur les zones d'activité de

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Fréjorgues Ouest et Est. Par cette délibération communautaire, un périmètre d'études a été institué pour délimiter les terrains concernés par ces projets urbains, conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme.

Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer seront annexés au PLU, conformément aux dispositions de l'article R 151-52 13° du Code de l'Urbanisme.

### III - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### **1 - Modalités de procédure de la modification simplifiée N°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon.**

La procédure de modification simplifiée N°2 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Mauguio-Carnon s'opère conformément aux dispositions des articles L 153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure s'opère selon les modalités suivantes :

- Délibération N°95 du Conseil municipal en date du 28 juin 2021 définissant les modalités de mise à disposition de cette procédure à savoir que le dossier de modification simplifiée sera :
  - Mis à la disposition du public pendant un mois à la Mairie de Mauguio-Carnon et à la mairie annexe de Carnon aux jours et horaires d'ouverture habituels de la Mairie ;
  - Accompagné d'un registre en Mairie de Mauguio et à la mairie annexe de Carnon permettant au public de formuler ses observations ;
  - Mis en ligne sur le site internet de la Commune de Mauguio-Carnon <https://www.mauguio-carnon.com>;
- Notification du dossier de modification simplifiée N°2 du PLU de la Commune de Mauguio-Carnon aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme.
- Les modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par voie de presse et d'affichage.
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme ;
- A l'issue de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°2, M. Le Maire de Mauguio-Carnon en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

### **2 – Justification de la procédure de la modification simplifiée N°2 du plan local d’urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon.**

En application des dispositions combinées des articles L. 153-41 et L. 153-45 ainsi que des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l’urbanisme, la procédure de modification simplifiée d’un plan local d’urbanisme peut être utilisée :

- pour modifier le règlement (document graphique et écrit) et les orientations d’aménagement et de programmation ;
- si les évolutions n’ont pas pour conséquence :
  - o de changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durable,
  - o de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - o de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances ;
- ni pour effet :
  - o de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan,
  - o de diminuer ces possibilités de construire,
  - o de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser.

**En l’espèce, le projet de modification simplifiée du Plan Local d’Urbanisme de Mauguio-Carnon a pour objet :**

#### **1 – d’apporter des ajustements mineurs au règlement du PLU applicable :**

1.1- Adapter la hauteur maximale des constructions à destination de bureaux ou services en secteurs UF et AUF

Le rehaussement de la hauteur maximale de certaines constructions n’a pas pour objectif et/ou pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l’application en secteurs UF et AUF du PLU approuvé, ni de diminuer ces possibilités de construire ni encore de réduire la surface des secteurs UF et AUF.

La finalité de cet ajustement de la norme de hauteur tend à permettre un rehaussement de la hauteur sous plafond du rez de chaussée et à faire reposer le bâti sur un socle plus ambitieux. L’impact visuel optimal, un effet de relief permet également d’accroître la mutabilité du bâtiment vers des activités diverses éventuelles : Commerces, show-room, aménagement de mezzanine...

L’ajustement réglementaire ne s’attache qu’à la règle de hauteur, rehaussée de 15 m pour bureaux et service à une hauteur maximale de 18 m pour toutes les constructions à usage d’activités hors habitation, hébergement hôtelier ou para-hôtelier. Il exclue toute évolution des autres règles applicables : règle d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, règle d’implantation des constructions par rapport aux limites

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

séparatives, aspect extérieur des constructions ; règle d'emprise au sol maximale des constructions...

On précisera que ce rehaussement de la règle de hauteur est compatible avec la servitude de protection aéronautique dont le respect strict donne lieu à la consultation obligatoire des services de la DGAC dans le cadre de l'instruction des demandes d'occupation des sols.

1.2- Rectifier la norme de stationnement valant pour les parkings collectifs en matière de mise en souterrain pour l'adapter à la vocation des secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2.

Cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application en secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2 du PLU approuvé, ni de diminuer ces possibilités de construire ni encore de réduire la surface des secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2 correspondants.

La modification projetée consisterait à rendre inopérante cette prescription (respect d'une cote plancher maximale de 1,00 mètre calculée par rapport à la cote NGF du niveau du terrain naturel avant travaux) dans ces secteurs non impactés par un risque d'inondation et s'inscrivant dans une logique de renouvellement urbain.

En effet, la modification simplifiée du PLU admet la réalisation de places de stationnement souterraines dans les secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2 mais n'affecte pas les autres règles déterminant la constructibilité des constructions : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, aspect extérieur des constructions, hauteur maximale...

L'objectif consiste à permettre un développement accru de surfaces perméables et libres sur les espaces non bâtis afin de contribuer au paysagement végétal mais aussi à la lutte contre l'imperméabilisation des sols. Les finalités recoupent donc des objectifs hydrauliques mais également des perspectives paysagères et de lutte contre le réchauffement climatique (îlots de chaleur)

1.3- Rectifier la règle valant pour les secteurs UF, 1AUE2 et AUF en matière d'«*espaces libres et plantations*»

Cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application en secteurs UF, 1AUE2 et AUF du PLU approuvé, ni de diminuer ces possibilités de construire ni encore de réduire la surface des secteurs UF, 1AUE2 et AUF correspondants.

Les dispositions générales en vigueur prescrivent 1 arbre pour 4 places de stationnement tandis que l'article UF13 prescrit 1 arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> en Zone UF et l'article 1AUE13 un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

La modification projetée consisterait à introduire un dispositif dérogatoire : « *Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise.* »

Cet ajustement aux nouvelles technologies environnementales n'impacte pas l'importance des espaces libres mais uniquement leur typologie d'aménagement.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

En effet, la modification simplifiée du PLU en question se limite à prévoir une possibilité d'aménager ces espaces libres dans un objectif de développement des énergies renouvelables en ajustant la densité des plantations d'arbres de haute tige sur les seuls parcs de stationnement au regard des projets d'ombrières photovoltaïques.

1.4- Ajuster la norme de stationnement valant pour les constructions à usage de résidence ou foyer pour l'adapter à la vocation des secteurs 1UB1 et 1UB2,

Cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application en secteurs 1UB1 et 1UB2 du PLU approuvé, ni de diminuer ces possibilités de construire ni encore de réduire la surface des secteurs 1UB1 et 1UB2 correspondants.

En effet, la modification simplifiée du PLU ajuste la norme de stationnement dans ces secteurs 1UB1 et 1UB2 pour les seules constructions à usage de résidence ou foyer, les autres affectations potentielles ne bénéficiant pas de cet ajustement. De plus, la réduction de la norme de stationnement pour ces résidences tend à adapter la règle aux besoins réels de ces résidences et de permettre de développer des espaces libres plus ambitieux et de maintenir des espaces perméables et végétalisés accrus.

L'ajustement réglementaire ne s'attache qu'à la norme de stationnement, en adéquation avec les évolutions législatives. Il exclue toute évolution des autres règles applicables : règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, rapport aux limites séparatives, aspect extérieur des constructions, hauteur maximale des constructions...

1.5- Adapter le secteur à plan de masse prescrit dans le secteur 1UB1 - boulevard de la Démocratie.

Cette modification n'a pas pour objet ou pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application sur le secteur à plan de masse prescrit dans le secteur 1UB1 du PLU approuvé, ni de diminuer ces possibilités de construire ni encore de réduire la surface du secteur 1UB1 correspondant.

En effet, même si la modification simplifiée du PLU modifie la répartition spatiale des emprises au sol admises et/ou interdites pour l'adapter à un périmètre élargi et tenant compte des constructions mises en œuvre, la constructibilité du site reste encadrée par un faisceau de règles non modifiées et donc globalement similaire. La finalité du plan de masse consiste à marquer une obligation de césure dans le rez de chaussée du bâtiment pour éviter un projet immobilier trop monolithique...

Les évolutions apportées au règlement applicable au secteur à plan de masse prescrit dans le secteur 1UB1 concernent uniquement l'emprise au sol potentielle des constructions, précisée de façon cartographique et dérogeant au principe valant pour le reste de ces secteurs (Emprise au sol maximale : 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.)

2 – De mettre à jour le PLU au regard de différentes dispositions et servitudes d'utilité publique portées à connaissance par M. Le Préfet :

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

2.1 - Arrêté préfectoral n°109819 du 16 août 2018 déclarant d'utilité publique au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Ore les travaux à entreprendre en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du captage des Ecoles 2009 sur la Commune de Mauguio ainsi que la création des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du captage et l'instauration des servitudes associées pour assurer la protection des ouvrages et la qualité de l'eau;

2-2 - Arrêté préfectoral n°110181 du 20 juin 2019 portant modification de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n°2001-I-1637 du 23 avril 2001 pour la station de pompage Méjanelle ;

2.3 - Arrêté préfectoral n°DREAL -2018-34-053 du 12 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés sur la Commune de Mauguio.

2.4 - Arrêté préfectoral n°DDTM34-2020-12-11566 du 15 décembre 2020 portant délimitation de l'aire d'alimentation des captages de Vauguières-Le-Bas et Les Ecoles sur la Commune de Mauguio;

Ces dispositifs constituent en des mises à jour de prescriptions et servitudes d'utilité publique actées par l'Etat.

3 – De mettre à jour le PLU concernant certains dispositifs règlementaires ayant vocation à s'inscrire en annexes du PLU (article R 151-52 du Code de l'Urbanisme):

- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article [L. 115-3](#) à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article [L. 332-11-3](#) ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article [L. 424-1](#);

La finalité accessoire de la modification simplifiée consiste à actualiser les annexes du Plan local d'urbanisme pour acter des dispositifs actés par ailleurs et en vigueur.

Considérant d'une part, au regard des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, que la présente modification simplifiée a uniquement pour effet de procéder à des ajustements mineurs du règlement et d'opérer des mises à jour de prescriptions communales ou préfectorales.

Considérant d'autre part, au regard des dispositions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, que la présente modification simplifiée n'a ni pour objet ni pour effet de :

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- appliquer l'article L. 131-9 du présent

Considérant enfin, au regard des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, que la présente modification simplifiée n'a ni pour objet ni pour effet de :

- modifier les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Il en résulte que la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU se justifie au regard du champ d'application défini par le Code de l'urbanisme**