



Commune de Mauguio-Carnon

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°7

Rapport de présentation additif

(NB : Les modifications projetées apparaissent en rouge dans le texte)

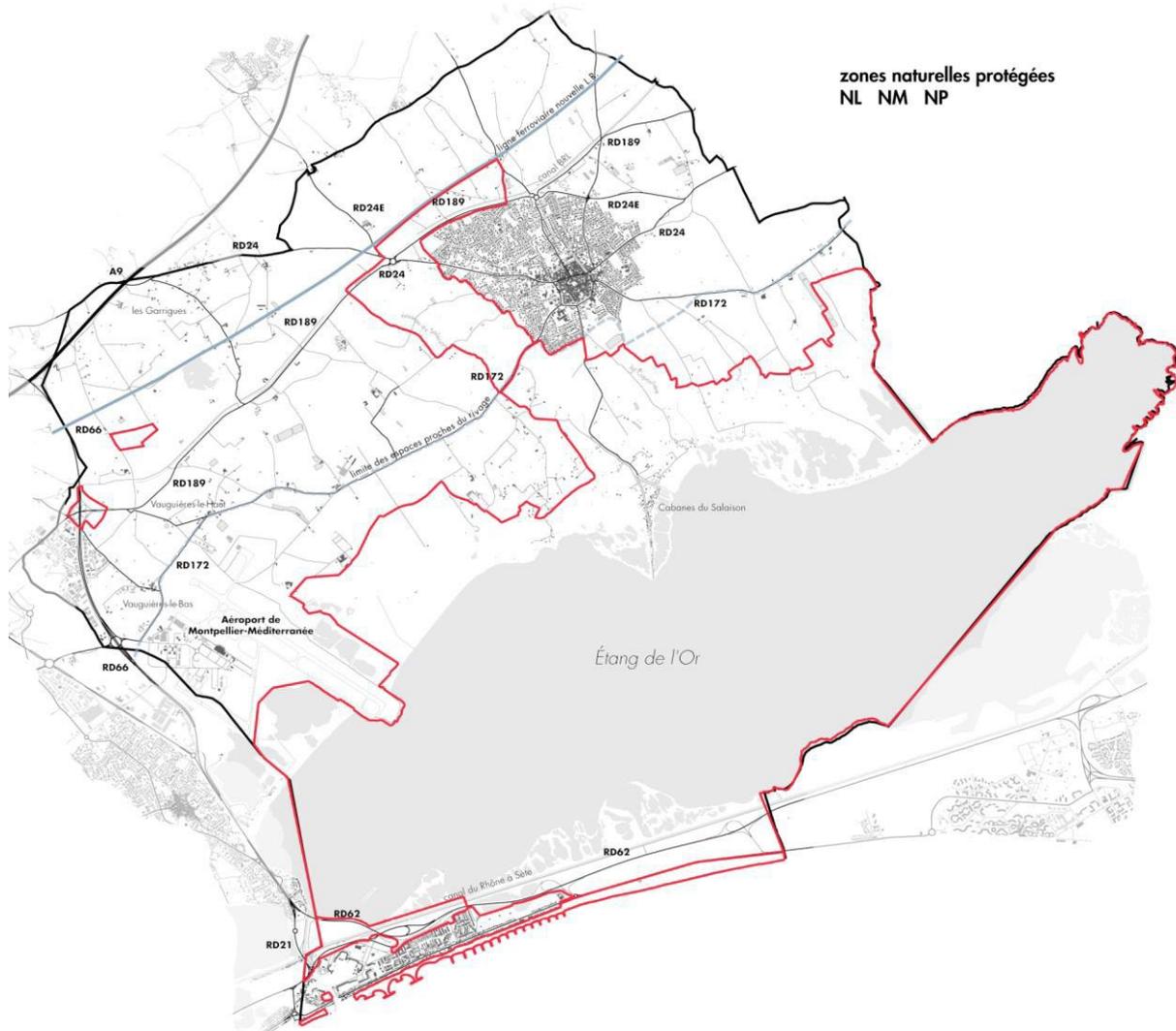
Procédure	Approbation
Révision	17 juillet 2006
1 ^{ère} modification	22 septembre 2008
2 ^{ème} modification	09 novembre 2009
3 ^{ème} modification	05 novembre 2012
4 ^{ème} modification	12 novembre 2013
5 ^{ème} modification	29 juin 2015
6 ^{ème} modification	06 mars 2017
7 ^{ème} modification	24 Juin 2024
Révision simplifiée	14 novembre 2016
1 ^{ère} modification simplifiée	1 ^{er} octobre 2018
Mise en compatibilité DUP	12 août 2019
Seconde modification simplifiée	04 octobre 2021

9. Les zones naturelles – zones N

* Justification de la délimitation des zones

Le PLU de Mauguio-Carnon distingue trois grands types de zones naturelles protégées :

- les **zones NL** correspondant aux espaces littoraux et lagunaires ; ce sont les espaces naturels les plus sensibles de la commune identifiés comme "espaces remarquables" au titre de la loi "littoral" (zones humides de l'Étang de l'Or),
- les **zones NM** correspondant aux plages **urbaines** et au front de mer du domaine public maritime,
- les **zones NP**, espaces naturels non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger et à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère. Ces zones couvrent également les espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation (coulées vertes, espaces verts tampons, etc..)



* Justification des règles d'urbanisme

(1) Zone NL

Le règlement permet de préserver et de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, en particulier les zones humides situées en bordure de l'Étang de l'Or, en y interdisant toute construction. Seuls sont admis, sous conditions, les travaux de confortation ou d'amélioration des constructions existantes (article 2). Ces possibilités visent principalement les constructions existantes situées dans le secteur des Cabanes du Salaison ; les travaux autorisés doivent se conformer au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE de l'Hérault.

(2) Zone NM

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- préserver et protéger les espaces naturels du cordon littoral (plages, dunes, etc),
- permettre un développement restreint et contrôlé d'activités saisonnières liées aux plages (aménagement légers et temporaires réalisés dans le cadre de concessions d'utilisation du DPM).

(3) Zone NP

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- valoriser et requalifier ces espaces,
- autoriser certains équipements et activités restreintes.

La zone NP est une zone naturelle protégée dans laquelle le règlement autorise certaines destinations de construction (hébergement hôtelier et commerces) à condition qu'elles soient liées à des activités et à des équipements de loisirs, de détente et d'accueil touristique et qu'elles entrent dans le cadre d'une valorisation paysagère du site.

Dans le respect des contraintes de la loi "littoral" et du PPRI, le règlement de la zone NP vise à valoriser les franges urbaines et les coupures d'urbanisation :

- les délaissés naturels situés en entrées de ville de Carnon-plage (projets de requalification paysagère) y compris le site du Jardin du Bosquet (site inscrit) ;
- le triangle situé entre Canal du Rhône à Sète, la RD62, la RD21E et les abords du canal d'irrigation (projet de valorisation du canal et de création d'équipements liés au nautisme et à la navigation fluviale),
- les espaces agricoles situés entre la future ligne nouvelle ferroviaire et la RD189 (projet de parc public paysagé réalisé en partenariat avec RFF),
- la coulée verte du Salaison (projet d'aménagement de pistes piétonnes et cyclables et d'équipements légers de loisirs-détente).

Page 157 du rapport de présentation.

3. Les espaces naturels (zones NL, NP et NM)

La comparaison des surfaces des zones naturelles entre le POS de 1995 et le nouveau PLU met en évidence une augmentation des espaces naturels protégés (zones A et N) de 82,9 % à 85,8 %.

Une partie des zones agricoles a disparu au profit des zones naturelles

Cette évolution est positive car elle montre que l'objectif d'une utilisation économe de l'espace au regard des principes du développement durable a été respecté.

*** Zone NL**

Elle correspond aux espaces littoraux et lagunaires, identifiés comme espaces remarquables au titre de la loi "littoral".

Le règlement permet de préserver et protéger ces espaces naturels sensibles, en particulier les zones humides situées en bordure de l'étang de l'Or (secteur des Cabanes du Salaison), en y interdisant toute construction. Seuls sont autorisés, sous conditions, les travaux de confortation ou d'amélioration des constructions existantes. Ces travaux doivent se conformer au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE de l'Hérault.

L'incidence de ces dispositions sur les espaces naturels s'avère très positive car, en gelant l'urbanisation de ce secteur sensible, le PLU contribue à la protection d'un site classé et d'intérêt communautaire.

De plus, l'importante superficie de cette zone naturelle protégée (3-940 3 971 hectares soit plus de la moitié de la superficie communale) garantit une protection stricte des richesses faunistiques, floristiques et paysagères du territoire communal.

*** Zone NP**

Elle correspond aux espaces non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger ou à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère. Ces zones couvrent également les espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation (coulées vertes, espaces verts tampons, etc). Cette zone concerne également le site du Jardin du Bosquet à Carnon (site inscrit)

Dans ces zones, le règlement autorise certaines destinations de construction (hébergement hôtelier et commerces) à condition qu'elles soient liées à des activités et à des équipements de loisirs, de détente et d'accueil touristique et qu'elles entrent dans le cadre d'une valorisation paysagère du site.

Ainsi, les projets de requalification ou de valorisation paysagère des berges du canal du Rhône à Sète, des délaissés naturels situés en entrées de ville de Carnon-plage ou de la coulée verte du Salaison ont une incidence positive sur l'environnement et le paysage communal car ils contribuent à une valorisation des coupures d'urbanisation et des franges urbaines, dans le respect des contraintes de la loi "littoral" et du PPRI.

Le projet de parc public paysager sur les espaces agricoles compris entre la future ligne ferroviaire et la RD189 aura également un impact positif sur les espaces naturels et le paysage.

*** Zone NM**

Elle correspond aux plages et au front de mer du domaine public maritime. Cette zone est inconstructible. Le règlement autorise toutefois un développement restreint et contrôlé d'activités saisonnières liées aux plages urbaines.

Les dispositions du PLU concernant cette zone ont un impact positif sur l'environnement car elles contribuent à la protection des espaces naturels du cordon littoral

D. SUPERFICIE DES ZONES DU PLU ET LEUR EVOLUTION

Tableau d'évolution des surfaces par zone.

ZONES	PLU avant modification n°7		PLU après modification n°7	
PLU	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	65,2		65,2	
1AUL	25,6		25,6	
1AUH	33,0		33,0	
Total zones AU « non bloquées »	142,1	1,8	142,1	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	215,5	2,8	215,5	2,8
2,8A	2359,1	30,6	2359,1	30,6
NL	3940,0		3971	
NM	51,3		20,3	
NP	259,7		259,7	
Total zones N	4251,0	55,2	4251,0	55,2
Espaces boisés classés	90,1		90,1	
Superficie couverte	100 %		100 %	