

Plan Local d'Urbanisme de Cournonsec

MODIFICATION N°3

I. NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration du PLU approuvée par DCM le 8 décembre 2003					
Procédures d'évolution du PLU	Mise à jour <i>Date d'arrêté</i>	Modification <i>Date d'approbation</i>	Modification simplifiée <i>Date d'approbation</i>	Révision Simplifiée <i>Date d'approbation</i>	Mise en compatibilité <i>Date d'approbation</i>
1 ^{ère}		DCM 09/02/2005	DCM 02/03/2012	DCM 07/11/2005	
2 ^{ème}		DCM 27/01/2011	DC3M 30/09/2015	DCM 27/01/2011	
3 ^{ème}					
4 ^{ème}					

Equipe : F. Chibaudel, F. Soler, J. Berquet, BE Tech Sud

SOMMAIRE

I- INTRODUCTION	3
1- Historique du plan local d'urbanisme	3
2- Objets de la modification n°3 du PLU de Cournonsec	3
3- Régime juridique de la modification	4
3-1 Les conditions de fond	4
3-2 Les conditions de forme	4
3-3 Application des dispositions transitoires	5
4- Champ d'application de l'évaluation environnementale	6
II- EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS ET EVALUATION DES INCIDENCES.....	8
1- Définir des règles morphologiques en zones U2 et U4 pour une densification respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères du tissu urbain	8
1-1 Motif de la modification.....	8
1-2 Objet de la modification.....	15
1-3 Incidences de la modification	19
2- La création d'un cheminement piétonnier qualitatif pour connecter les équipements scolaires à la centralité villageoise	25
2-1 Motif de la modification.....	25
2-2 Objet de la modification.....	27
2-3 Incidences de la modification	29
3- Diversifier les fonctions urbaines dans la zone U3 des Clacs.....	31
3-1 Motif de la modification.....	31
3-2 Objet de la modification.....	33
3-3 Incidences de la modification	33
4- Augmenter la hauteur des bâtiments en zones U6 et U7 pour prendre en compte les contraintes liées au risque d'inondation.....	38
4-1 Motif de la modification.....	38
4-2 Objet de la modification.....	40
4-3 Incidences de la modification	41
5- Redéfinir la réglementation relative au stationnement	42
5-1 Motif de la modification.....	42
5-2 Objet de la modification.....	43
5-3 Incidences de la modification	43
6- Restituer à la zone N des parcelles relevant de la zone U8 des Cresses dans le cadre des mesures compensatoires liées au projet Aqua Domitia	45
6-1 Motif de la modification.....	45
6-2 Objet de la modification.....	48
6-3 Incidences de la modification	48
III- SYNTHESE DES MODIFICATIONS	52
1- Tableau de synthèse des modifications des pièces du PLU	52
2- Plan de synthèse des modifications du PLU	53
3- Tableau des surfaces de zones modifiées.....	54

I- INTRODUCTION

1- Historique du plan local d'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cournonsec a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 8 décembre 2003.

Depuis lors, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 1^{ère} modification approuvée par DCM du 9 février 2005,
- 1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM du 7 novembre 2005,
- 2^{ème} modification approuvée par DCM du 27 janvier 2011,
- 2^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM du 27 janvier 2011,
- 1^{ème} modification simplifiée approuvée par DCM du 2 mars 2012,
- 2^{ème} modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole du 30 septembre 2015.

2- Objets de la modification n°3 du PLU de Cournonsec

Par arrêté, le président du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a prescrit la présente modification n°3 du PLU de Cournonsec.

Cette procédure est entreprise en vue de :

1. La définition de règles morphologiques en zone U2 et U4 pour une densification respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères du tissu urbain,
2. La création d'un cheminement piétonnier qualitatif pour connecter les équipements scolaires à la centralité villageoise,
3. La diversification des fonctions urbaines dans la zone U3 des Clacs,
4. L'augmentation de la hauteur des bâtiments en zones U6 et U7 pour prendre en compte les contraintes liées au risque d'inondation,
5. La redéfinition de la réglementation relative au stationnement,
6. La restitution à la zone N de parcelles relevant de la zone U8 des Cresses dans le cadre des mesures compensatoires liées au projet Aqua Domitia,

3- Régime juridique de la modification

3-1 Les conditions de fond

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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,

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

3-2 Les conditions de forme

Article L153-37

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 L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

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 L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-43

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

3-3 Application des dispositions transitoires

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification du PLU est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...) »

Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au nouveau régime tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

4- Champ d'application de l'évaluation environnementale

Le territoire de la commune de Cournonsec est concerné par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9112020 « Plaine de Fabrègues-Poussan » au titre de la Directive Oiseaux (voir carte page suivante). Celle-ci se caractérise par une vaste plaine cultivée essentiellement en vignes. La mosaïque d'espaces cultivés ponctués de haies et petits bois est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale (Pie-grièche, Rollier d'Europe, Outarde canepetière, ...).

Au terme de l'article R104-9 du code de l'urbanisme, les procédures de modification n'entrent pas dans le champ des procédures soumises de manière systématique à une évaluation environnementale au sens des articles L104-1 et suivants du même code, pour les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

Pour autant, il est nécessaire, pour chaque point de la modification, de déterminer si la procédure entre dans le champ de l'article R104-8 qui dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

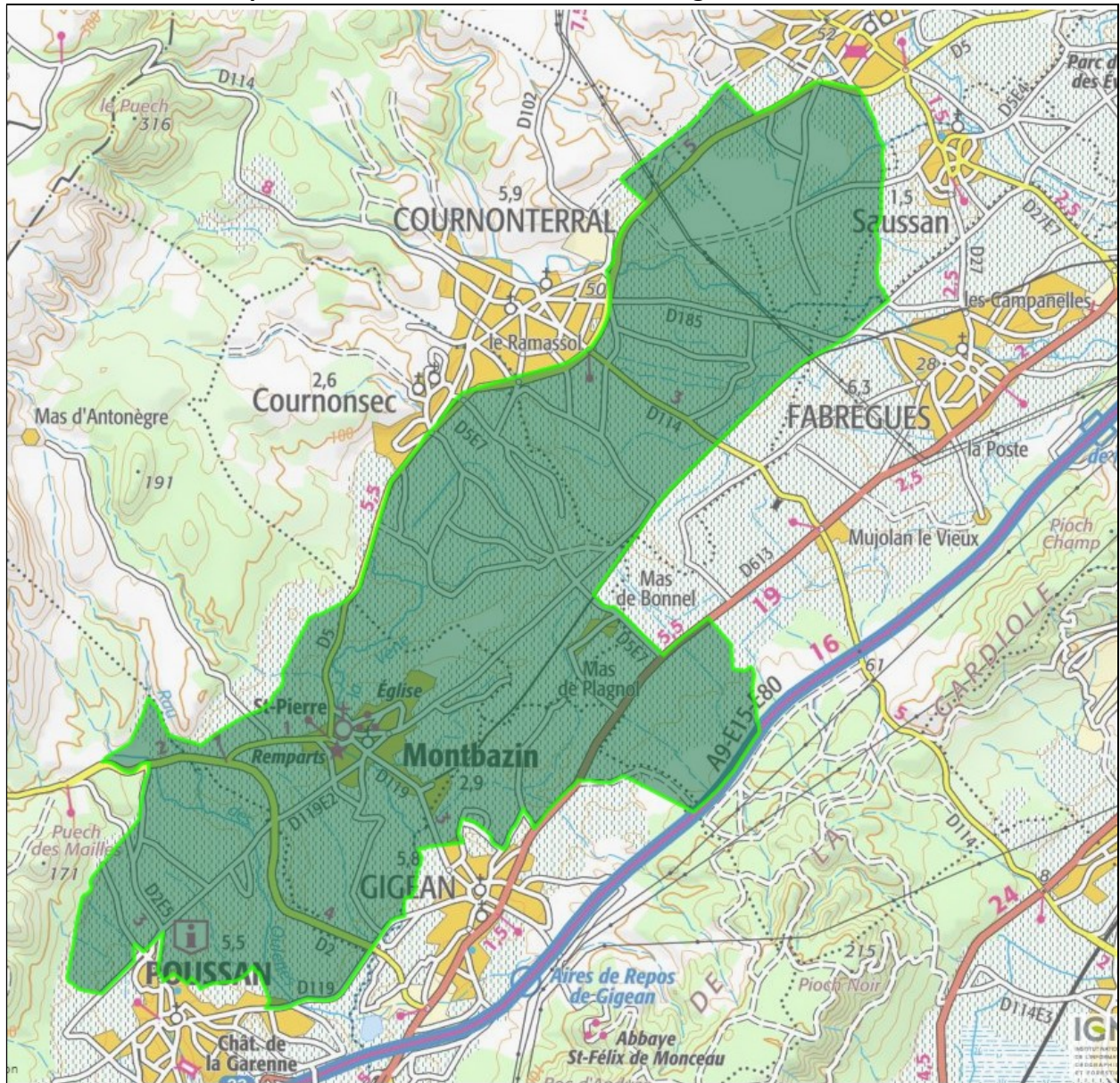
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Après analyse de chaque point de la modification (voir les développements suivants), il peut être conclu que la présente procédure de modification ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement et n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale.

Le périmètre de la ZPS « Plaine de Fabrègues-Poussan »



Sources : inpn et fond IGN

II- EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS ET EVALUATION DES INCIDENCES

1- Définir des règles morphologiques en zones U2 et U4 pour une densification respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères du tissu urbain

1-1 Motif de la modification

1-1-1 Un nouveau cadre légal nécessitant une adaptation des PLU

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi "ALUR") a défini un nouveau cadre légal pour les documents d'urbanisme avec notamment deux mesures "phare" : la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et la suppression de la superficie minimale des terrains constructibles.

Le COS, souvent utilisé dans les POS/PLU pour définir les droits à construire, a donc été supprimé. On passe donc d'une gestion "quantitative" de la densité à une gestion plus "qualitative", la suppression du COS obligeant les collectivités à formaliser une réflexion sur les formes urbaines dans le règlement en combinant les différentes règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol et d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

À l'usage, l'utilisation "abusive" du COS dans certains POS et PLU s'est révélée en effet peu compatible avec les objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Dans les zones urbaines denses, le COS n'était déjà souvent plus réglementé ; dans ces zones, les règles d'implantation (à l'alignement et en mitoyenneté) et de hauteur suffisaient à définir la forme urbaine et la densité souhaitées. À l'inverse, dans les zones moyennement denses ou peu denses, le COS représentait (avec la hauteur) le principal verrou dans les autorisations d'urbanisme, laissant au second plan les autres règles. Et pourtant, les règles permettant de gérer notamment les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et d'emprise au sol des constructions sont bien celles qui permettent de répondre aux objectifs de qualité urbaine... et aussi de densité.

Il s'agit donc, pour la commune de Cournonsec, d'adapter son document d'urbanisme au regard de cette évolution réglementaire récente induite par la suppression du COS, en particulier sur les deux zones à enjeux U2 et U4. À noter que c'est la dernière procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole du 30 septembre 2015 qui a procédé à la suppression des COS des zones U et AU du PLU de Cournonsec.

1-1-2 Le contexte communal et les spécificités des zones à enjeux U2 et U4

L'urbanisation récente de Cournonsec s'est développée en continuité du centre ancien et des axes de faubourgs, sous la forme d'un habitat individuel de type pavillonnaire. Les premières extensions urbaines situées en franges Sud et Nord du centre ancien sont marquées par une urbanisation peu dense constituée, le plus souvent, d'un habitat isolé en cœur de parcelle. À l'inverse, le développement récent des quartiers Nord (Les Terrasses) et

Sud-Ouest (La Combe) s'est opéré suivant une trame urbaine plus dense avec un habitat en ordre semi-continu sur des parcelles plus petites.

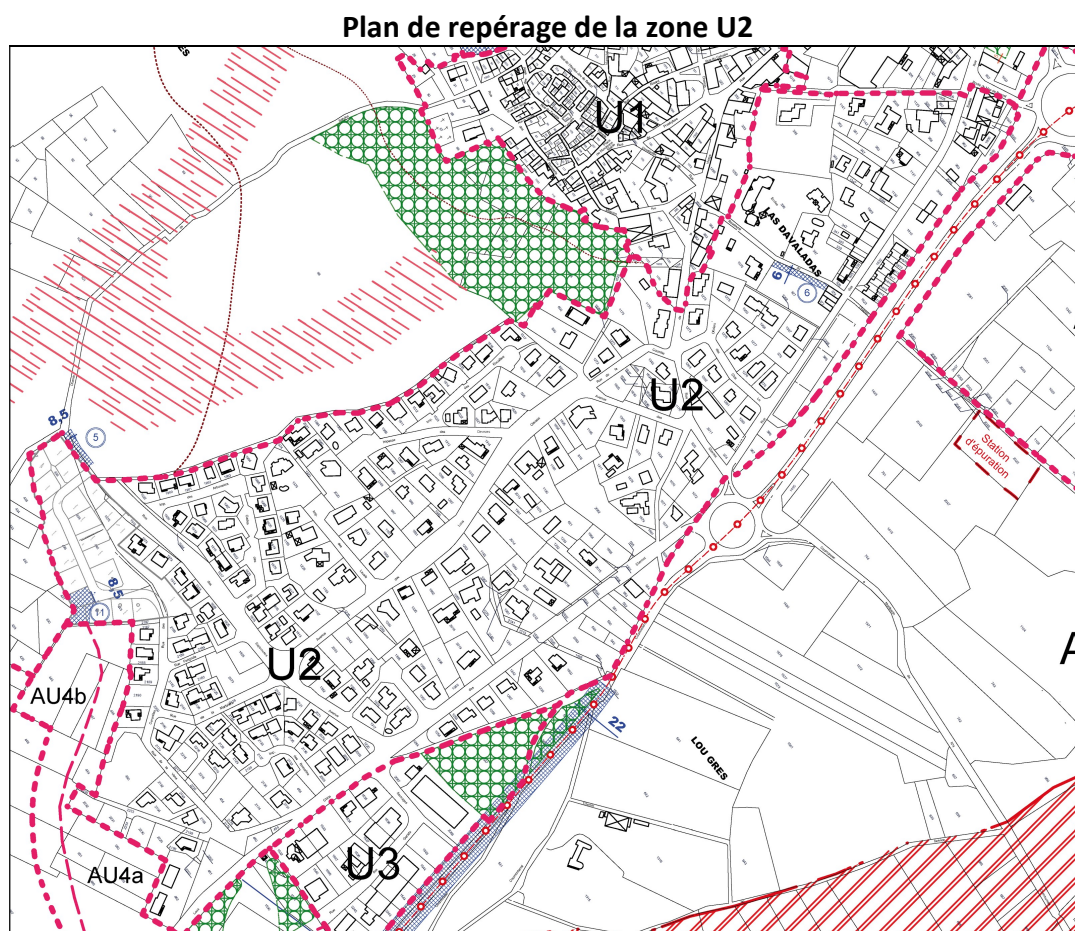
Dans ce contexte, les deux zones U2 et U4 peuvent être identifiées comme des zones à enjeux au regard des nouvelles possibilités de densification permises par la loi "ALUR" :

- la **zone U2** englobe, sur une grande surface (23,5 ha), un tissu urbain très hétérogène avec une partie "ancienne" peu dense (Las Davaladas, Les Clavoux) et une partie Sud plus dense constituée de lotissements récents ;
- la **zone U4**, plus réduite (9,0 ha), accueille un tissu urbain ancien organisé le long d'un axe historique (rue des Barrys) et présentant un parcellaire "en lanières" parfois lâche au sein duquel s'est développé un habitat pavillonnaire qui est en rupture totale avec la forme urbaine traditionnelle des faubourgs.

Ces deux zones offrent d'importantes capacités de densification (cf. chapitre 1.3 suivant).

- La zone U2 : caractère et règles actuelles

Au PLU approuvé, la zone U2 est définie comme une zone urbaine couvrant la partie Ouest de l'urbanisation du village, en diffus et lotissements. Sa vocation est essentiellement le logement individuel, groupé ou non.



Présentation de la zone U2 en vue aérienne (source : orthophoto SIGLR 2012)



La photographie aérienne ci-dessus montre bien le caractère peu homogène du tissu urbain de la zone U2 avec :

- une partie Nord-Est (1) située à proximité du centre ancien (Las Davaladas) et marquée par la présence d'équipements (écoles), de quelques boisements d'intérêt paysager et d'un habitat individuel isolé en cœur de parcelle (parcelles > 1 000 m² et une grande parcelle boisée de près de 6 000 m²).
- une partie Sud-Ouest (2) assez dense délimitée par la rue des Espinouses et constituée de lotissements récents (Les Espinouses, Les Chênes Verts) ; ce tissu urbain est peu évolutif (petit parcellaire organisé, implantation du bâti déjà optimisée) ;
- une partie centrale (3) peu dense et boisée (Les Clavoux) constituée d'un habitat discontinu sur un parcellaire globalement peu structuré et assez ouvert (nombreuses parcelles d'une surface comprise entre 1 000 et 1 500 m²) ;

À noter l'absence d'espaces boisés classés dans cette zone U2 malgré la présence de quelques massifs boisés remarquables en parties Nord et Est notamment.

Les principales règles d'urbanisme applicables à la zone U2 sont les suivantes (avant modification) :

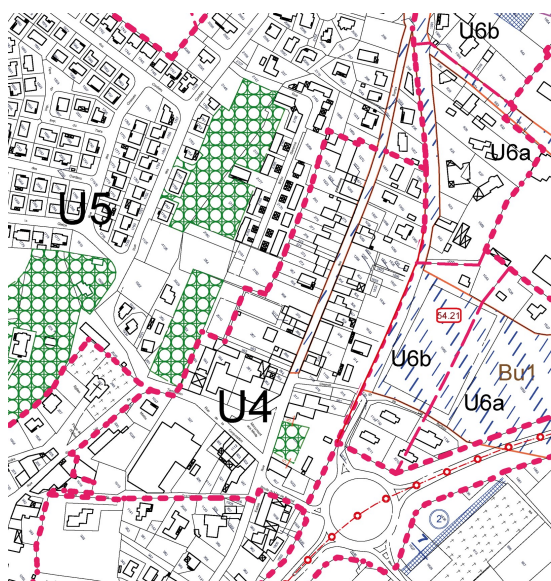
Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	CES	Hauteur	Espaces libres	COS
sans objet	5 mètres minimum par rapport à l'alignement et 4 m par rapport aux circulations piétonnes	L=H/2 ≥ 3 mètres	NR	8,50 m maximum (7,50 m maximum pour les toitures terrasses)	plantation : 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain	sans objet (COS de 0,4 avant modification simplifiée de 2015)
	Implantations différentes possibles dans certains cas	Implantation en limite possible dans certains cas			au moins 25 % de la surface totale du terrain traitée en espaces verts	
	20 m / axe de la RD5					

- La zone U4 : caractère et règles actuelles

Dans la zone U4, la plupart des constructions sont anciennes. Elle accueille des logements, des commerces et des services issus en grande partie de l'ancienne zone UA du POS. Les qualités architecturales et les caractéristiques de cette zone sont similaires à celles de la zone U1, avec un bâti le plus souvent à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou semi-continu. Dans cette zone, le caractère architectural du bâti est typique des faubourgs vigneron du début du XX^{ème} siècle ; c'est ce caractère de faubourg (avec un parcellaire orienté perpendiculairement par rapport aux voies structurantes) qui la distingue de la zone U1 correspondant au cœur médiéval du village.

Plan de repérage de la zone U4

(source : extrait du plan de zonage du PLU approuvé)



Présentation de la zone U4 en vue aérienne

(source : orthophoto SIGLR 2012)



La zone U4 constitue une **centralité urbaine majeure** ; elle accueille d'importantes emprises d'équipements (mairie, crèche, EHPAD, salle des fêtes) et d'espaces publics. (Cf. infra Point 2)

Les principales règles d'urbanisme applicables à la zone U4 sont les suivantes (avant modification) :

Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	CES	Hauteur	Espaces libres	COS
sans objet	à l'alignement	$L=H/2 \geq 3$ mètres	70 % maxi.	12,00 m maximum (7,00 m maximum pour les toitures terrasses)	plantation : 1 arbre de haute tige pour 100 m ² de terrain	sans objet (COS de 2 avant modification simplifiée de 2015)
	Implantations différentes possibles dans certains cas	Implantation en limite possible dans certains cas				

- Analyse typo-morphologique du tissu urbain (zones U2 et U4)

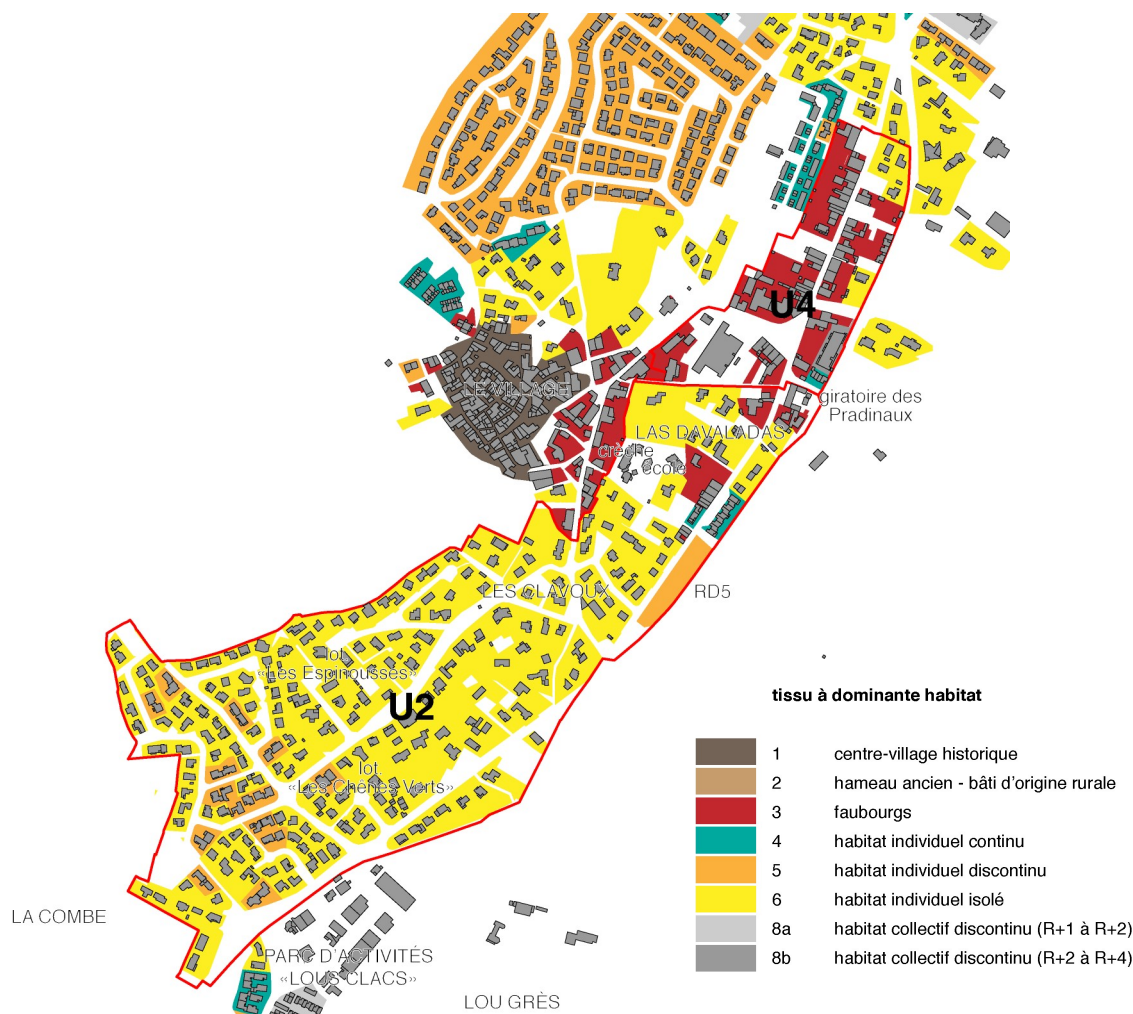
Les zones U2 et U4 sont identifiées comme des zones à enjeux du fait de leur situation géographique (centralité), de leur caractère patrimonial (nombreux boisements pour la zone U2 et bâti ancien de qualité architecturale pour la zone U4) et de leur caractéristiques typo-morphologiques. Ces caractéristiques typo-morphologiques induisent un fort potentiel de densification que le règlement du PLU actuel ne peut efficacement maîtriser (du fait des règles d'emprise au sol trop peu contraignantes).

La zone U2 est caractérisée par un tissu urbain très majoritairement dominé par l'habitat individuel isolé. La partie Sud-Ouest présente un parcellaire plus réduit même si la forme urbaine dominante reste la forme pavillonnaire (maisons dites "quatre faces") malgré la présence de quelques poches d'habitat individuel discontinu.

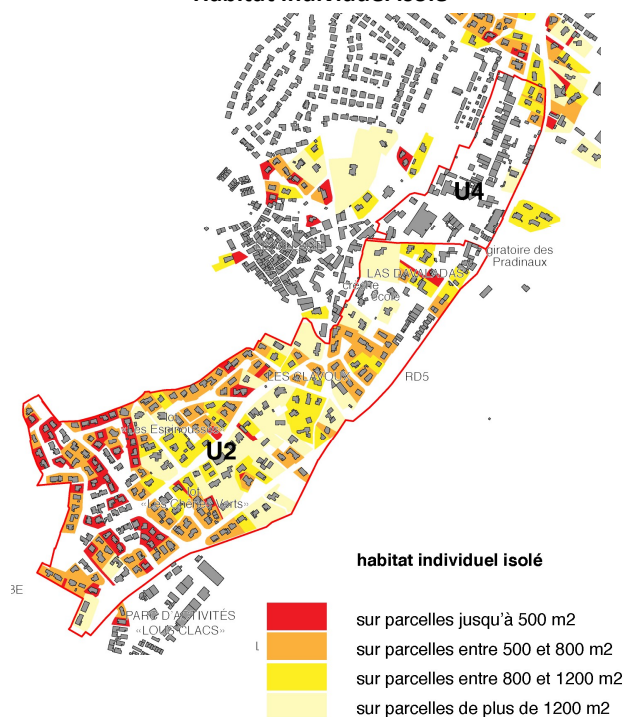
La zone U4 est caractérisée par un habitat de faubourgs mais on y trouve quelques poches d'habitat individuel isolé.

Le secteur de Las Davaladas (en zone U2) représente le trait d'union entre ces deux ensembles typo-morphologiques distincts ; sa vocation de centralité (proximité des équipements) et l'intérêt patrimonial et paysager du tissu urbain sont à prendre en compte dans le PLU.

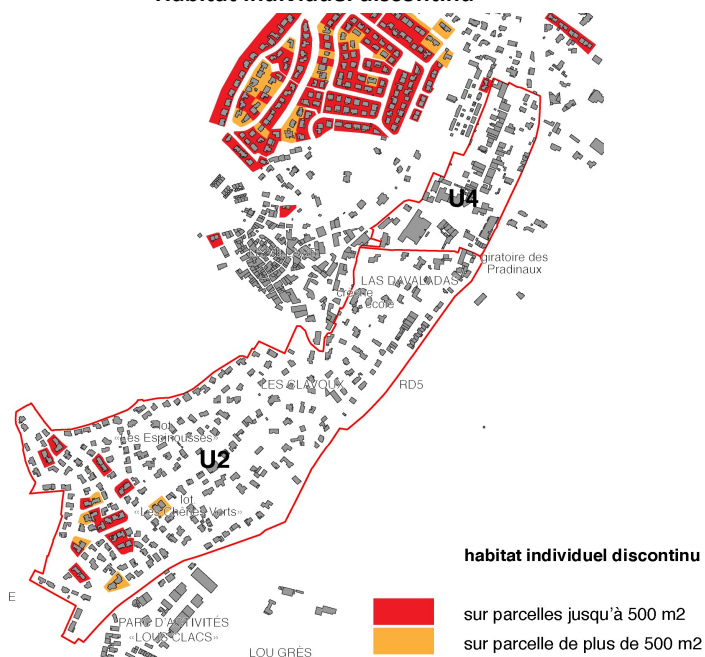
Caractéristiques typo-morphologiques (zones U2 et U4)



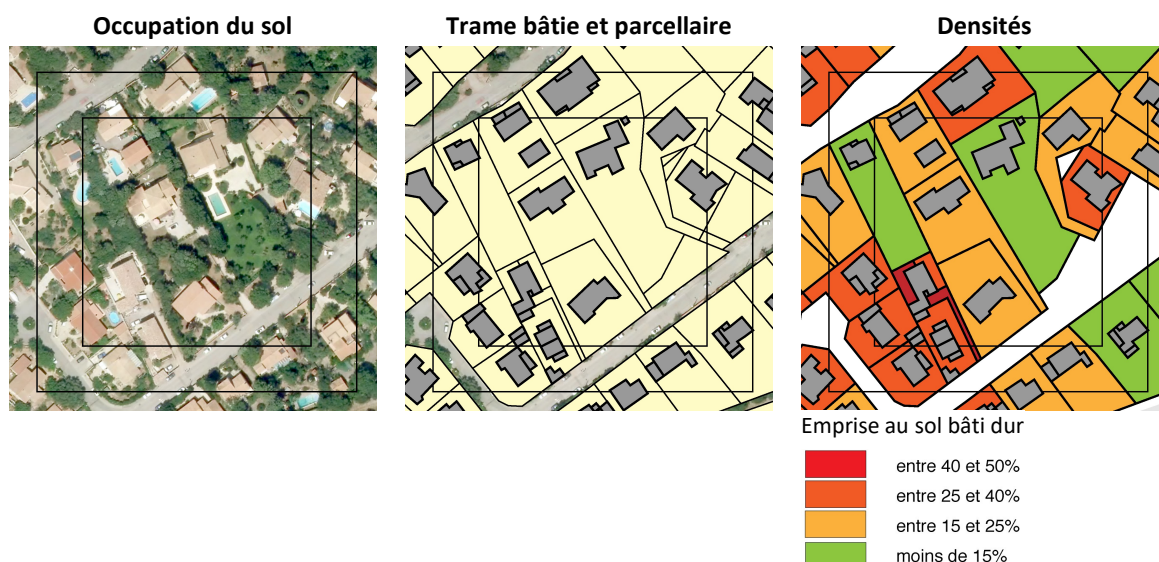
Habitat individuel isolé



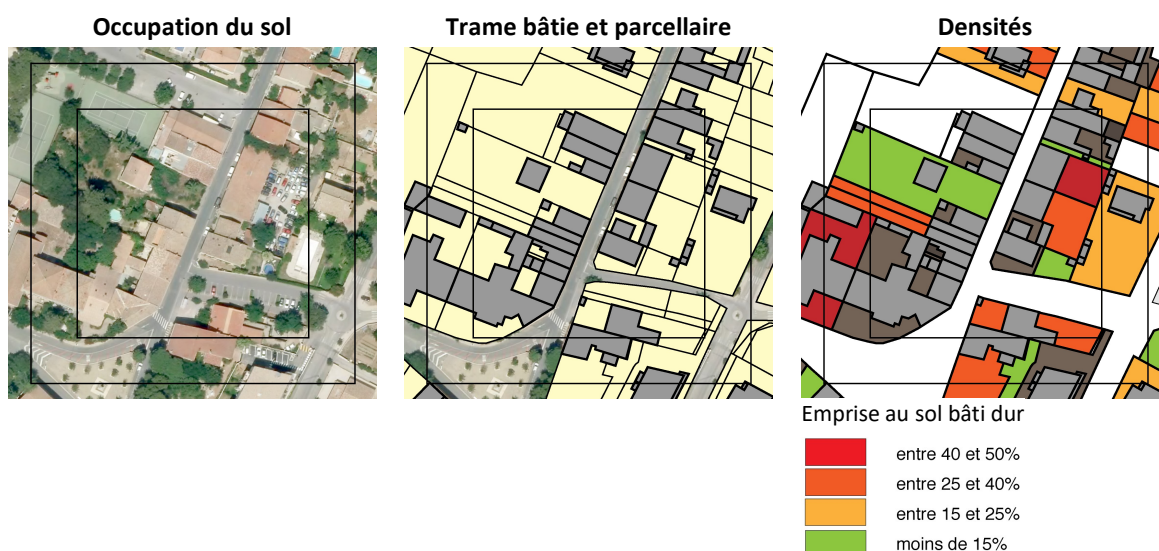
Habitat individuel discontinu



En zone U2, le secteur des Clavoux présente des caractéristiques typo-morphologiques particulières marquées par la présence d'un habitat individuel isolé sur de grandes parcelles (> 800 m²). Cette faible occupation bâtie a permis de maintenir un important couvert végétal. Par contre, il faut également noter la très faible proportion des emprises publiques ce qui constitue un frein à la densification.



En zone U4, la typologie bâtie dominante est l'habitat ancien de faubourg. Cette typologie est associée à un parcellaire souvent étroit et profond, organisé perpendiculairement à l'axe de l'emprise publique qui structure le faubourg (rue des Barrys) ; ces parcelles en lanières laissent de grands espaces en cœur d'îlot qui sont restés libres (avec ponctuellement de la végétation) ou qui ont été récemment réinvestis par des équipements publics ou par de l'habitat pavillonnaire. **Ce tissu est en mutation.**



1-2 Objet de la modification

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il s'agit de définir **des règles morphologiques** en zones U2 et U4 afin de définir les conditions d'une densification permettant de pérenniser les qualités urbaines, architecturales et paysagères du tissu urbain.

1-2-1 Les modifications réglementaires proposées pour la zone U2

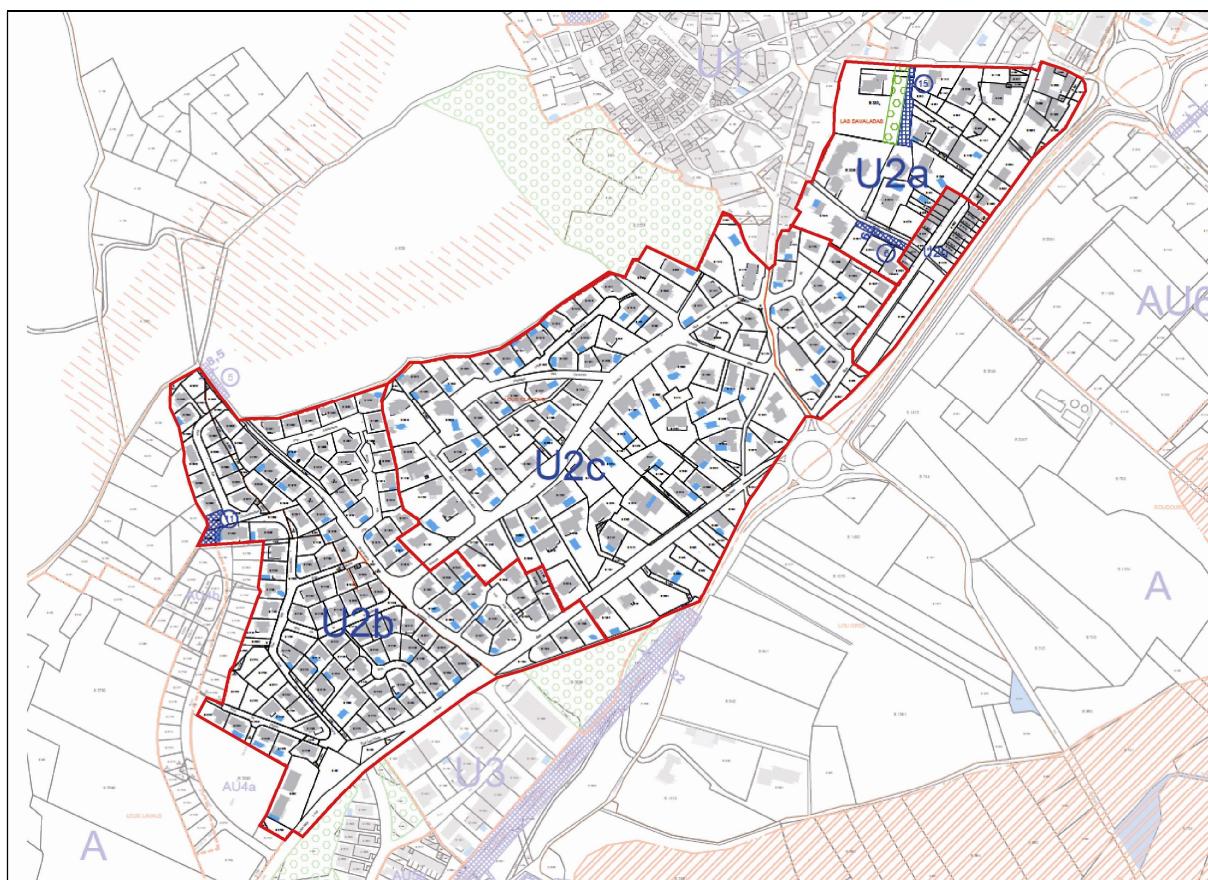
Pour la zone U2, les modifications réglementaires portent sur :

- l'emprise au sol (article 9U2),
- les espaces libres et les plantations (article 13U2).

Trois secteurs sont définis au sein de la zone U2 suivant leurs caractéristiques typomorphologiques afin de définir des règles morphologiques adaptées à leurs spécificités :

- **U2a** correspondant au secteur de Las Davaladas, contigu à la centralité villageoise,
- **U2b** correspondant aux secteurs denses des lotissements récents desservis par la rue des Espinouses et un secteur dense de part et d'autre de la rue des Ecoles ;
- **U2c** correspondant au secteur moyennement dense des Clavoux.

Plan de zonage après modification



Les modifications du règlement applicable à la zone U2 sont les suivantes :

	Emprise au sol (art. 9U2)	Espaces libres et plantations (art. 13U2)
PLU en vigueur	non réglementée	. plantation : 1 arbre de haute tige pour 100 m ² de terrain . plantations existantes à maintenir . arbres abattus remplacés par des plantations au moins équivalentes . au moins 25 % de la surface totale du terrain traitée en espaces verts
PLU modifié	en secteur U2a : emprise au sol maximale des constructions (bâti dur hors piscines et terrasses non couvertes) fixée à 30 % de la surface du terrain d'assiette	. plantation : 1 arbre de haute tige pour 100 m ² de terrain . arbres de haute tige existants à maintenir . au moins 40 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés
	en secteur U2b : emprise au sol maximale des constructions (bâti dur hors piscines et terrasses non couvertes) fixée à 25 % de la surface du terrain d'assiette	. plantation : 1 arbre de haute tige pour 100 m ² de terrain . au moins 40 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés
	en secteur U2c : emprise au sol maximale des constructions (bâti dur hors piscines et terrasses non couvertes) fixée à 20 % de la surface du terrain d'assiette	. plantation : 1 arbre de haute tige pour 100 m ² de terrain . arbres de haute tige existants à maintenir . au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés
	Cette règle ne concerne pas les équipements publics et d'intérêt collectif.	Cette règle ne concerne pas les équipements publics et d'intérêt collectif.

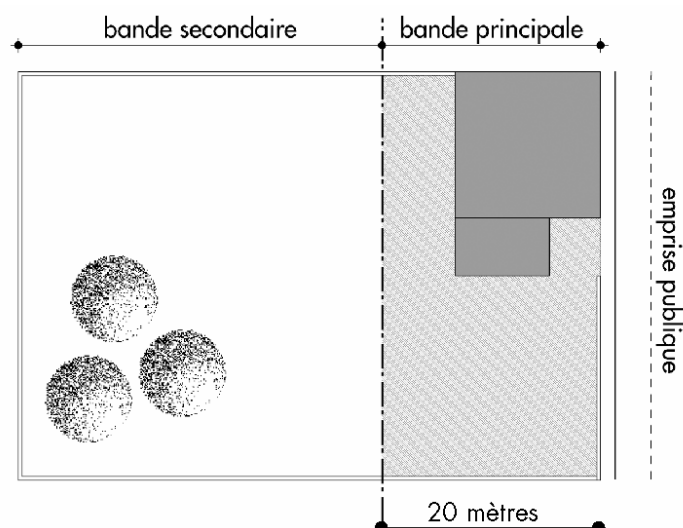
1-2-2 Les modifications réglementaires proposées pour la zone U4

Pour la zone U4, les modifications réglementaires portent sur :

- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7U4),
- l'emprise au sol (article 9U4),
- les espaces libres et les plantations (article 13U4).

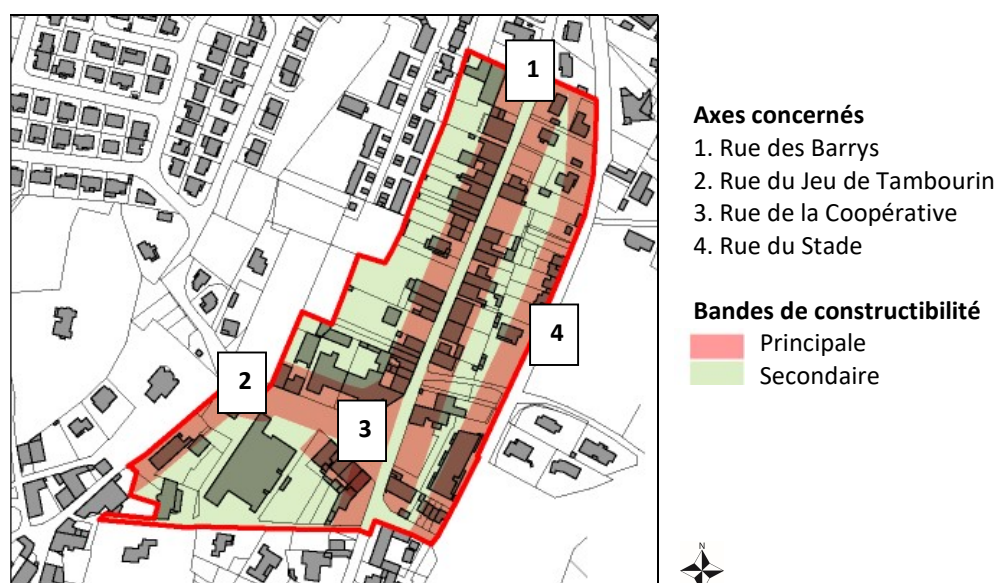
Pour l'application de ces articles modifiés, le règlement définit une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de la limite de l'emprise publique et une bande de constructibilité secondaire située au delà. L'objet est de (ré)affirmer la typologie des faubourgs en favorisant un front bâti semi-continu à l'alignement des voies structurantes et la préservation de jardins en cœurs d'îlots valorisant la minéralité du bâti.

Principe de délimitation des bandes principale et secondaire



Les emprises publiques retenues pour la délimitation des bandes de constructibilité principale et secondaire correspondent aux **faubourgs de la rue des Barrys, de la rue du Jeu de Tambourin et de la rue de la Coopérative ainsi qu'à la rue du Stade qui délimite la zone U4 à l'Est**. Ces voies sont structurantes. Les autres voies publiques de la zone U4 (rue de la Traversette et chemin de Las Barthès) ne sont pas structurantes et ne génèrent pas de bandes de constructibilité principale ; les terrains riverains de ces voies sont donc compris dans la bande de constructibilité secondaire.

Délimitation des bandes de constructibilité principale et secondaire



Les modifications du règlement applicable à la zone U4 sont les suivantes :

	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7U4)	Emprise au sol (art. 9U4)	Espaces libres et plantations (art. 13U4)
PLU en vigueur	L = H/ 2 ≥ 3 mètres implantation en limite possible dans certains cas	70 % maximum pour les constructions et les surfaces imperméabilisées	. plantation : 1 arbre de haute tige pour 100 m ² de terrain . plantations existantes à maintenir . arbres abattus remplacés par des plantations au moins équivalentes
PLU modifié	. dans la bande de constructibilité principale : implantation en limites possible . dans la bande de constructibilité secondaire : L = H/ 2 ≥ 3 mètres ; implantation en limite possible dans certains cas	. dans la bande de constructibilité principale : emprise au sol maximale des constructions (bâti dur hors piscines et terrasses non couvertes) fixée à 60 % de la surface du terrain d'assiette localisée dans la bande de constructibilité principale . dans la bande de constructibilité secondaire : emprise au sol maximale des constructions (bâti dur hors piscines et terrasses non couvertes) fixée à 30 % de la surface du terrain d'assiette localisée dans la bande de constructibilité secondaire . Cette règle ne concerne pas les équipements publics et d'intérêt collectif.	. plantation : 1 arbre de haute tige pour 100 m ² de terrain . arbres abattus remplacés par des plantations au moins équivalentes . dans la bande de constructibilité secondaire : au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés . Cette règle ne concerne pas les équipements publics et d'intérêt collectif.

1-3 Incidences de la modification

1-3-1 Incidences sur le PLU et justification de la procédure :

Au vu des modifications entreprises au niveau du règlement et du document graphique, la procédure de modification se trouve justifiée dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD ; *voir ci-dessous*

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) 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 ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le PLU de Cournonsec a été approuvé en 2003 ; à cette date, la commune comptait moins de 2 000 habitants pour une population actuelle d'environ 3 200 habitants.

- Les orientations générales exprimées dans le PADD

Le PADD du PLU approuvé de 2003 affiche l'objectif d'une centralité renforcée et du renouvellement urbain notamment dans les secteurs proches du centre ancien où se localise l'ensemble des équipements urbains du village. Aujourd'hui, l'essentiel des zones à urbaniser du PLU approuvé sont occupées ; les dernières opérations sont en cours dans la zone AU4 située au Sud-Ouest du village (La Combe).

Dans ce contexte, c'est bien le réinvestissement urbain qui sera le principal moteur de la production de logements sur la commune dans les prochaines années. Il s'agit toutefois d'articuler la densification du tissu urbain avec la préservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères du village et de rester cohérent avec les objectifs du PADD en matière de croissance démographique, soit :

- au maximum +3 %/an (soit environ 100 nouveaux habitants chaque année),
- environ 40 nouveaux logements chaque année.

La présente modification répond à cet objectif. Il est ainsi prévu de réglementer les emprises au sol et les espaces libres dans les zones U2 et U4 afin de maîtriser leur densification. Pour ces deux zones, le nouveau règlement a pour objectifs :

- de préserver les qualités urbaines, architecturales et paysagères du tissu urbain ;

- de maîtriser l'évolution du tissu urbain en conservant les typologies bâties existantes, c'est à dire l'habitat individuel isolé pour la zone U2 et l'habitat de faubourg pour la zone U4 (pour cela, les règles d'implantation et de gabarit ne sont pas modifiées) ;
- de maîtriser le nombre de logements nouveaux au regard de la capacité actuelle des équipements et des services communaux ;
- permettre une densification plus affirmée en secteur U2a en complémentarité du renforcement de la centralité villageoise.

- L'occupation bâtie actuelle et le potentiel de densification du tissu urbain (zones U2 et U4)

Occupation bâtie actuelle (zones U2 et U4)

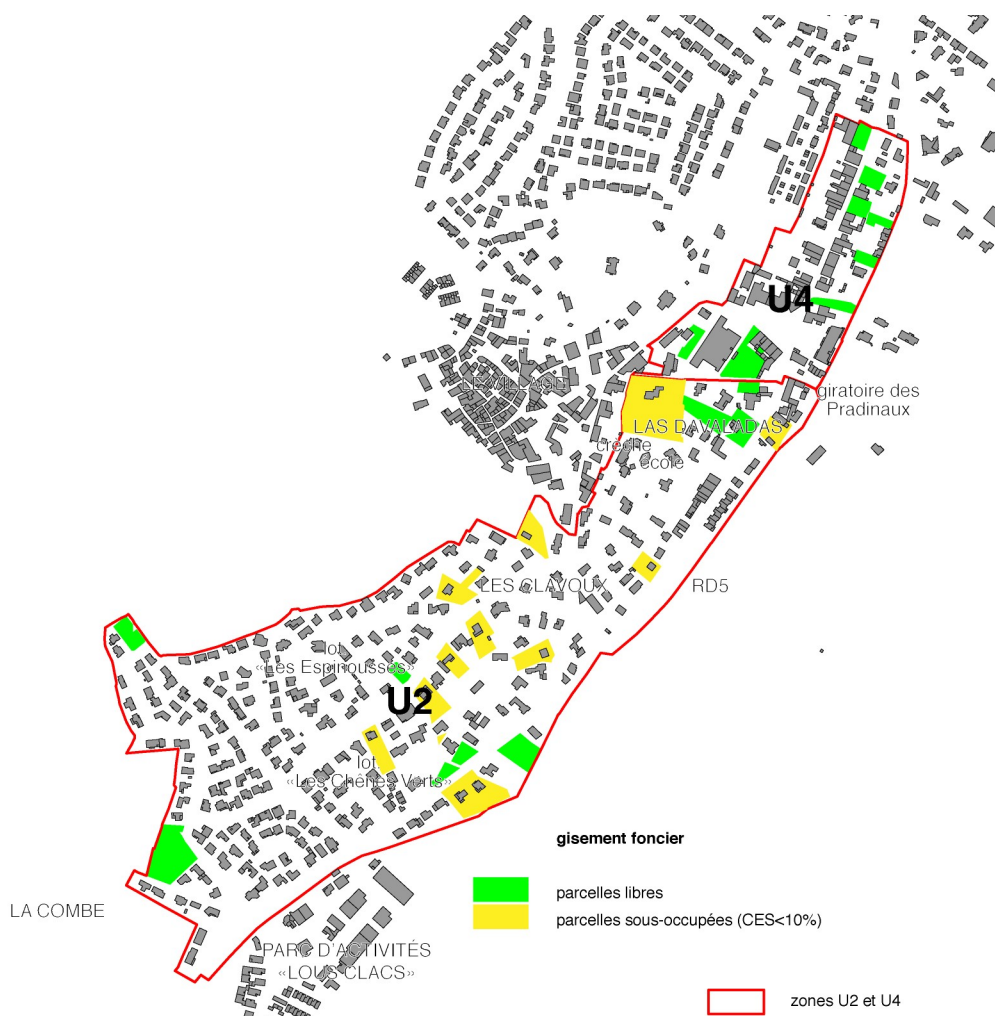


La zone U2 est urbanisée suivant les densités d'occupation bâtie suivantes :

- 2Ua : 14 % d'emprise au sol "bâti dur" en moyenne, hauteur moyenne de 2 niveaux ;
- 2Ub : 22 % d'emprise au sol "bâti dur" en moyenne, hauteur moyenne de 2 niveaux ;
- 2Uc : 16 % d'emprise au sol "bâti dur" en moyenne, hauteur moyenne de 2 niveaux.

La zone U4 est caractérisée par une emprise au sol "bâti dur" moyenne de 32 %.

Identification des espaces à potentiel de densification important (zones U2 et U4)



En zone U2, la carte ci-dessus montre un nombre important de parcelles sous occupées (CES < 10 %) et quelques parcelles libres. Dans le secteur de "Las Davaladas", on note la présence d'une grande parcelle boisée sous-occupée (pour une surface de 5 845 m²) ; il est prévu de créer un espace boisé classé sur une partie de cette parcelle afin de protéger le boisement existant (cf. infra).

En zone U4, les parcelles libres sont également nombreuses ; la taille moyenne des terrains est relativement réduite, ce qui explique l'absence de parcelles sous-occupées.

Motif des règles d'emprise au sol proposées

Secteurs	Emprise au sol moyenne constatée	Emprise au sol proposée	Motif
U2a	14 %	30 %	Affirmer la densité en contiguïté de la centralité villageoise
U2b	22 %	25 %	Une densification au fil de l'eau
U2c	16 %	20 %	
U4	32 %	Bande de constructibilité principale : 60 %	Affirmer les formes urbaines des faubourgs « vignerons » (front bâti sur l'espace public)
		Bande de constructibilité secondaire : 30 %	Préserver des cœurs d'îlots végétalisés

1-3-2 Incidences sur l'environnement

A- Incidences sur le paysage urbain

La présente modification n'aura pas d'incidences particulières sur l'environnement urbain ou paysager. Les changements apportés aux règles d'emprise au sol et d'espaces libres concernent des quartiers déjà urbanisés qui sont soumis à une forte pression foncière avec un processus de densification en cours. Les règles déterminées ayant pour objet de maîtriser l'évolution du tissu urbain en préservant la végétation et les formes urbaines existantes, les effets sur le paysage urbain seront positifs en permettant notamment le maintien d'une trame végétale suffisamment dense.

Zone U2 secteur U2a



Rue de la Traversette

Dans ce secteur (Las Davaladas), les faibles emprises bâties laissent place à d'importantes masses boisées remarquables dans le paysage. Ici, le couvert végétal permet une transition douce entre le bâti dense du centre ancien et les extensions urbaines contemporaines.

Zone U2 secteur U2c



Rue des Clavoux

Outre les jardins privés, le paysage urbain de ce quartier "champêtre" de Cournonsec est marqué par une importante végétation "naturelle" de chênes verts située en bordure des voies notamment.

Zone U4



Rue des Barrys

La zone U4 est structurée par l'axe de la rue des Barrys, une rue typique des faubourgs vigneron des villages languedociens. Le front bâti est quasi continu ; les vides laissent place à des jardins arborés, en fonds de parcelles notamment.

B- Incidences sur le site Natura 2000

Les deux zones U2 et U4 sont situées en dehors de la ZPS « Plaine de Fabrègues –Poussan » ; on peut toutefois noter la proximité du site Natura 2000, pour la zone U2 notamment, ce qui justifie l'objectif de préserver un minimum de biodiversité dans ces quartiers.

S'agissant de quartiers déjà urbanisés, la modification ne porte pas atteinte à la ZPS désignée pour l'intérêt écologique de la mosaïque agricole qui la compose (habitats pour les espèces d'avifaune liées aux milieux agricoles).

Il n'est, à ce titre, pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

2- La création d'un cheminement piétonnier qualitatif pour connecter les équipements scolaires à la centralité villageoise

2-1 Motif de la modification

Le village de Cournonsec est doté d'un pôle complet de services et d'équipements publics qui s'est composé progressivement aux portes du centre ancien, sur un secteur devenu une nouvelle centralité stratégique de la commune. Afin de conforter ce pôle d'équipements au bénéfice de ses habitants, la mairie est porteuse de projets d'extension de la mairie et de la salle des fêtes.

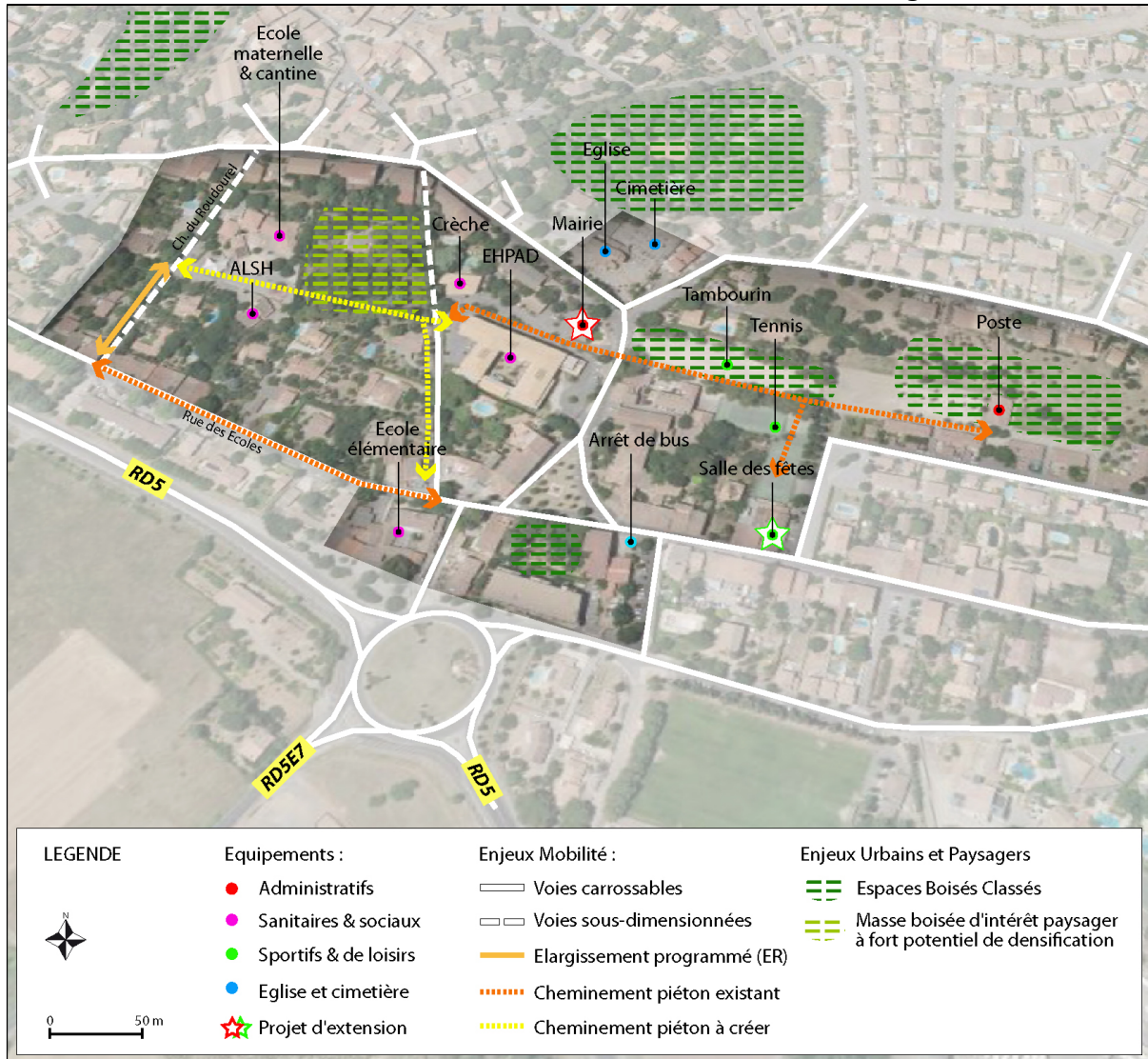
Développée au coup par coup en fonction des opportunités foncières, cette centralité s'est mise en place sans réflexion d'ensemble, notamment sur la mise en relation entre les divers équipements. Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2003 dont le PADD pointe cette difficulté, une restructuration progressive des connexions viaires et piétonnières est conduite par la mairie de Cournonsec.

Aujourd'hui, le constat est fait que l'école maternelle et ses équipements périscolaires (cantine et accueil de loisirs sans hébergement) fonctionnent de manière cloisonnée. Uniquement accessibles, à pied comme en voiture, depuis le chemin du Roudourel, ils manquent de porosité avec la nouvelle centralité villageoise, de connexion avec ses équipements et son maillage piétonnier.

Par ailleurs, l'accès des élèves de l'école élémentaire aux services périscolaires regroupés sur le site de l'école maternelle n'est pas suffisamment sécurisé malgré les efforts entrepris par la municipalité pour réserver une voie piétonne sur la rue des Ecoles.

Il paraît donc nécessaire de prévoir les aménagements nécessaires pour améliorer le fonctionnement urbain et insérer pleinement le site de l'école maternelle dans la nouvelle centralité villageoise.

Poursuivre la restructuration de la nouvelle centralité villageoise



Rue des Ecoles : une déambulation piétonne organisée mais non sécurisée (source Google maps)

2-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de mettre en place de nouveaux outils réglementaires contribuant à la recomposition du maillage piétonnier entre les différents équipements publics dans la zone de centralité du village et, plus particulièrement, à créer une porosité piétonne cohérente, sécurisée et qualitative entre l'école élémentaire et les services périscolaires autour de l'école maternelle d'une part, et entre l'école maternelle et la centralité villageoise d'autre part.

2-2-1 L'institution d'un emplacement réservé

Au terme de l'article L151-41 1° du code de l'urbanisme, *« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques. »*

Il est ainsi institué un emplacement réservé n°15 (660 m² environ) sur la parcelle n°B335 destiné au percement d'un cheminement piétonnier entre la rue de la Traversette et le site de l'école maternelle tel que figurant sur le plan ci-après. Institué au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole, il proposera une liaison douce permettant aux élèves de l'école élémentaire de se rendre en toute sécurité à la cantine et au centre de loisirs. Il permettra par ailleurs la mise en relation des équipements scolaires avec le cœur de village en se greffant au cheminement piétonnier qui dessert l'ensemble des équipements.

2-2-2 L'institution d'un espace boisé classé

Au terme de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, *« les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

Le régime juridique associé au classement EBC¹ interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

La parcelle n°B335 susvisée accueille un parc densément boisé, composé d'une strate arborée et arbustive d'essences végétales variées, couronnée de plusieurs hauts pins qui se distinguent depuis les chemins attenants. D'une superficie de 6.000 m² environ, cette parcelle bénéficie d'un positionnement stratégique en cœur de village et offre un potentiel de densification important.

¹ Article L113-2 du code de l'urbanisme

Un boisement d'intérêt paysager



Vue depuis le bas de la rue de la Traversette : les pins comme fond de scène vert



Vue depuis le cheminement piéton existant : le boisement en ligne de mire



Vue depuis le haut de la rue de la Traversette : les pins émergent de la masse végétale

Cet EBC permettra de valoriser paysagèrement le cheminement à la manière d'un mail piéton mais également de limiter les atteintes aux perspectives paysagères existantes.

2-3-1 Incidences sur le PLU et justification de la procédure :

La liste des emplacements réservés est complétée par l'ER n°15, en précisant sa destination, son bénéficiaire et sa surface.

29

1°) modifier les orientations définies par le PADD : au contraire, elle s'inscrit dans la parfaite continuité de l'Orientation II.A « *Une centralité renforcée* » ; en effet, l'institution de l'emplacement réservé contribuera à « *articuler [les équipements publics] les uns aux autres au sein d'un réseau communal d'espaces publics* ».

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; au contraire, la modification complète le dispositif de protection des masses boisées d'intérêt paysager par la création d'un nouvel EBC ;

3°) 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 ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

2-3-2 Incidences sur l'environnement :

A- Incidences sur le cadre paysager du tissu urbain :

La création du cheminement piétonnier induira l'abattage d'arbres mais l'institution d'un EBC aura une incidence favorable par la sacralisation d'une partie du boisement de la parcelle B335 permettant de :

- valoriser paysagèrement la déambulation piétonne à créer,
- préserver un cœur d'îlot arboré qui limitera les impacts paysagers liés à l'évolution du tissu urbain (parcelle à forte pression foncière),
- préserver les perspectives ouvertes depuis les voies et chemins attenants à la parcelle boisée qui constitue un fond de scène qualitatif,
- favoriser le maintien de la nature en ville.

B- Incidences sur le site Natura 2000 :

Sur ce point, la modification se situe hors du périmètre de la ZPS. Elle n'aura aucun impact sur les milieux agricoles et habitats justifiant le classement du site Natura 2000. A sa mesure, le nouvel EBC contribuera au maintien d'une trame verte urbaine favorable à une biodiversité ordinaire.

Par ailleurs, la modification n'a pas pour effet d'autoriser la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 au sens de l'article R104-8 du code de l'urbanisme.

Il n'est, à ce titre, pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

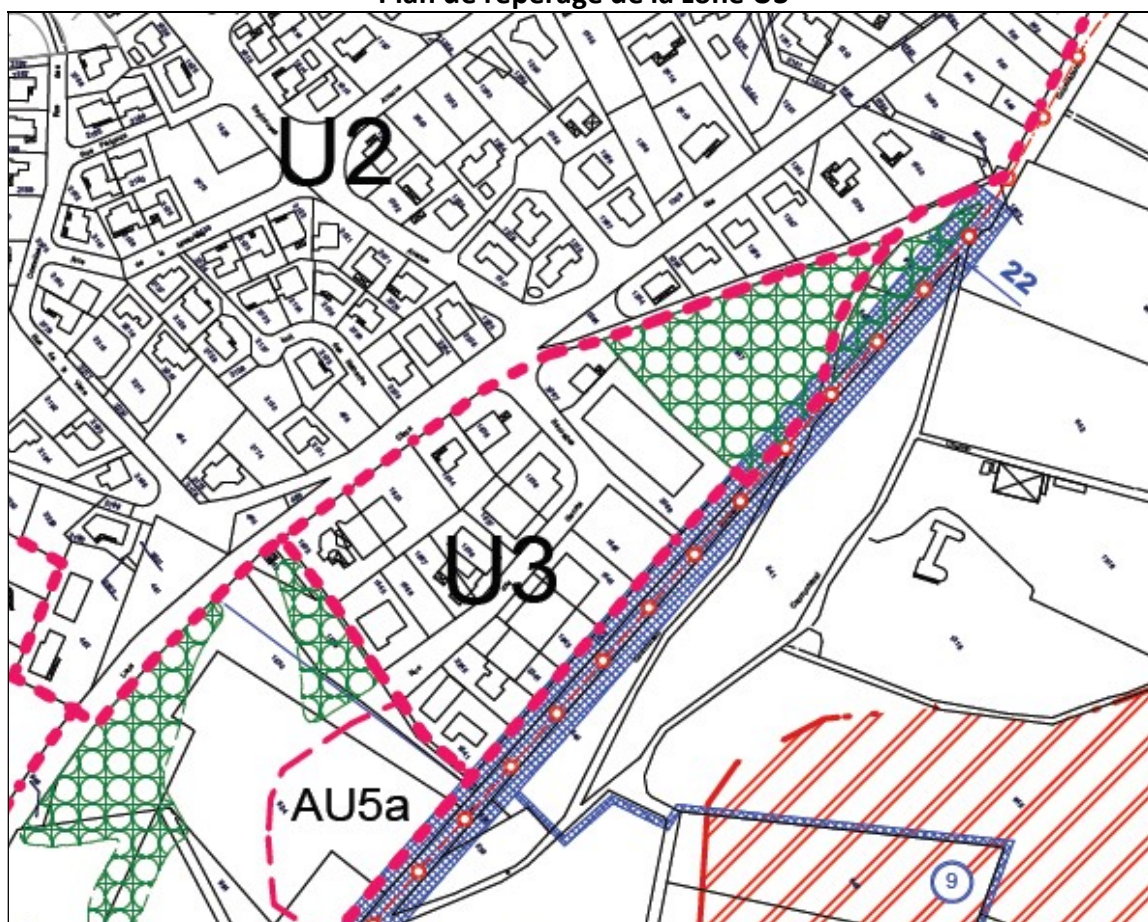
3- Diversifier les fonctions urbaines dans la zone U3 des Clacs

3-1 Motif de la modification

Située en partie Sud de la zone agglomérée du village de Cournonsec, en bordure de la RD5, la zone U3 des Clacs constitue une petite zone de 2,5 ha réservée aux activités économiques jouxtant les tissus résidentiels du village. Sont présentes des entreprises artisanales, commerciales et de services essentiellement tournées vers la sphère résidentielle (garage automobile, menuiserie, plomberie, viticulture, ...).

La zone accueille par ailleurs des habitations liées aux établissements présents sur la zone, présentant ainsi un tissu urbain mixte caractérisé par une alternance entre bâtiments d'activités, hangars et maisons d'habitation.

Plan de repérage de la zone U3



Extrait du plan de zonage en vigueur avant modification

Bénéficiant d'une bonne desserte viaire, le parc d'activités est néanmoins en perte de vitesse depuis plusieurs années, subissant des fermetures d'établissements répétées (cessation, dépôt de bilan, retraite, ...), sans reprise des activités. Toutefois, les habitations demeurent et la zone se réoriente ainsi progressivement vers la fonction résidentielle.

Destination des bâtiments existants sur la zone : une majorité de logements



Vue interne de la Zone des Clacs - Rue des Genêts Sauvages : une alternance de bâtiments d'activités et de maisons d'habitation (source : Google maps)

La désaffectation progressive des professionnels pour la zone d'activités des Clacs génère un important potentiel de mutation lié aux bâtiments d'activités et autres hangars restés sans affectation.

Dans un contexte législatif promouvant le renouvellement urbain et la limitation de la consommation d'espace, la municipalité souhaite se saisir du potentiel offert par la zone des Clacs et ouvrir sa vocation à la fonction résidentielle non liée aux activités. Cette zone équipée, bien desservie, contiguë aux quartiers résidentiels du village, présentant un parcellaire entre 500 m² et 1.500 m² et des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, est en effet propice au développement de logements mixtes et pourrait notamment accueillir un programme de logements locatifs sociaux. Plusieurs investisseurs se sont déjà manifestés auprès de la mairie, attestant de l'intérêt que présente la zone.

3-2 Objet de la modification

La présente modification a ainsi pour objet de permettre une diversification des fonctions de la zone en autorisant, au travers de son règlement, les habitations non liées aux activités.

La zone U3 se caractérisera dès lors comme une zone mixte d'activités économiques et d'habitat. En effet, l'objet de la modification n'est pas de supprimer la fonction économique mais bien d'ouvrir vers une mixité fonctionnelle de la zone pour révéler son potentiel de mutation et de renouvellement urbain.

Ce faisant, il est nécessaire de revoir le corps réglementaire de la zone afin de l'adapter à la fonction résidentielle, d'optimiser son potentiel tout en assurant les conditions d'une insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain.

La modification injecte ainsi de nouvelles dispositions dans plusieurs articles du règlement (voir tableau ci-dessous), lesquelles sont pour l'essentiel alignées sur celles des zones résidentielles contiguës U2 et AU5 pour garantir une homogénéité des tissus urbains.

3-3 Incidences de la modification

3-3-1 Incidences sur le PLU et justification de la procédure :

Le règlement est modifié comme indiqué dans le tableau de synthèse ci-après, sans qu'aucune autre pièce du PLU soit concernée. En particulier, le zonage et la nomenclature de la zone demeurent identiques. La zone U3 n'est pas fusionnée avec les zones résidentielles dans la mesure où elle constitue une zone à vocation mixte activités/habitat.

La procédure de modification se trouve justifiée dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD : le PADD ne contient aucune orientation relative à la zone U3 ; toutefois, on peut considérer que la présente modification s'insère dans l'économie générale du PLU au regard du caractère de la zone U3 consigné dans le règlement puisque :

- la zone U3 conserve sa fonction économique,
- la commune dispose d'importantes zones d'activités économiques à vocation artisanale, commerciale et industrielle (zones U7, U8 et AU8 pour un total avant modification de 52,40 ha), si bien que la diversification de la zone U3 (2,5 ha) vers la fonction résidentielle n'aura pas pour incidence de compromettre le développement économique de la commune,

Par ailleurs, la modification intègre des dispositions réglementaires favorables à la qualité architecturale des bâtiments et s'inscrit donc les orientations du PADD relatives au traitement qualitatif de la façade urbaine face à la RD 5.

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; l'EBC inclus dans le périmètre de la zone demeure en l'état ;

3°) 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 ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Synthèse des modifications réglementaires

Articles concernés	Nouvelles dispositions	Justification
1U3 : Occupations et utilisations du sol interdites	Les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone, les lotissements à usage d'habitation.	Supprimer l'interdiction pour permettre une mixité fonctionnelle : activités et habitations Nota : Le caractère de la zone s'en trouve par conséquent modifié.
2U3 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à condition particulières	Les constructions à usage d'habitation Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées à condition : • qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité ;	Diversification des fonctions urbaines de la zone

	<p>* que leurs surfaces ne dépassent pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone ;</p> <p>* que leur surface de plancher ne dépasse pas 80 m².</p> <p>Toutefois, les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle à la possibilité d'aménager des bâtiments existants à usage d'habitation, sous la double condition que les adjonctions effectuées ne dépassent pas 40 m² et ne conduisent pas à créer de logements supplémentaires.</p>	
6U3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.	Cette règle reprend celle régissant les zones résidentielles contiguës U2 et AU5. Elle permet d'optimiser le foncier sans remise en cause substantielle de la morphologie urbaine existante (recul minimum de 6 m)
9U3 : Emprise au sol	Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 30 %.	Cette règle s'apparente à celle fixée dans les zones pavillonnaires.
10U3 : Hauteur des constructions	Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne pourra excéder 8,50 mètres ; dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 mètres.	Cette règle reprend celle régissant les zones résidentielles contiguës U2 et AU5. Elle permet de respecter l'épannelage général du quartier, dans un contexte d'entrée de ville.
11U3 : Aspect extérieur	<i>Voir articles 11U2 et 11AU5, étant entendu qu'il est opté pour la possibilité de toitures terrasses sur 50 % de la superficie des toitures</i>	Reprise <i>in extenso</i> des dispositions applicables dans les zones résidentielles contiguës U2 et AU5 pour garantir une homogénéité des formes architecturales. Concernant les toitures terrasses, il est opté pour la disposition de l'article 11AU5 (jusqu'à 50 % de la superficie des toitures) – l'article 11U2 limitant à 30 % – car elle permet d'optimiser les performances environnementales des constructions (toitures végétalisées, ...).

12U3 : Stationnement	Pour les habitations, une place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.	Cette disposition reprend la réglementation applicable dans les zones résidentielles à dominante d'habitat collectif car elle semble mieux adaptée à la typologie des logements susceptibles de prendre place dans la zone. <i>(cf. supra 5- Redéfinir la réglementation relative au stationnement)</i>
13U3 : Espaces libres et plantations	Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 25 % de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts.	Cette règle sera favorable à une valorisation végétale de la zone dans un contexte d'entrée de ville.

3-3-2 Incidences sur l'environnement :

A- Incidences sur le paysage urbain et l'entrée de ville :

La modification n'emporte pas d'incidences particulières sur l'environnement urbain ou paysager. S'agissant d'un secteur déjà urbanisé, la mutation de la zone n'emportera pas de modification substantielle de la perception de l'entrée de ville, les règles déterminées ayant pour objet de maîtriser l'évolution du secteur et de respecter les formes urbaines et architecturales déjà perceptibles aux abords de la RD 5 (zones U2 et AU5).



Vue sur la Zone des Clacs depuis la RD 5 (source : Google maps)

B- Incidences sur le site Natura 2000 :

La zone U3 se situe en limite du site Natura 2000 tout en restant en dehors de son périmètre.

S'agissant d'un secteur déjà urbanisé, il n'est cependant pas susceptible de porter une atteinte à la ZPS désignée pour l'intérêt écologique de la mosaïque agricole qui la compose (habitats pour les espèces d'avifaune liées aux milieux agricoles).

Par ailleurs, la modification, qui introduit une vocation résidentielle dans la zone U3, n'a pas pour effet d'autoriser la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 au sens de l'article R104-8 du code de l'urbanisme.

Il n'est, à ce titre, pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

4- Augmenter la hauteur des bâtiments en zones U6 et U7 pour prendre en compte les contraintes liées au risque d'inondation

4-1 Motif de la modification

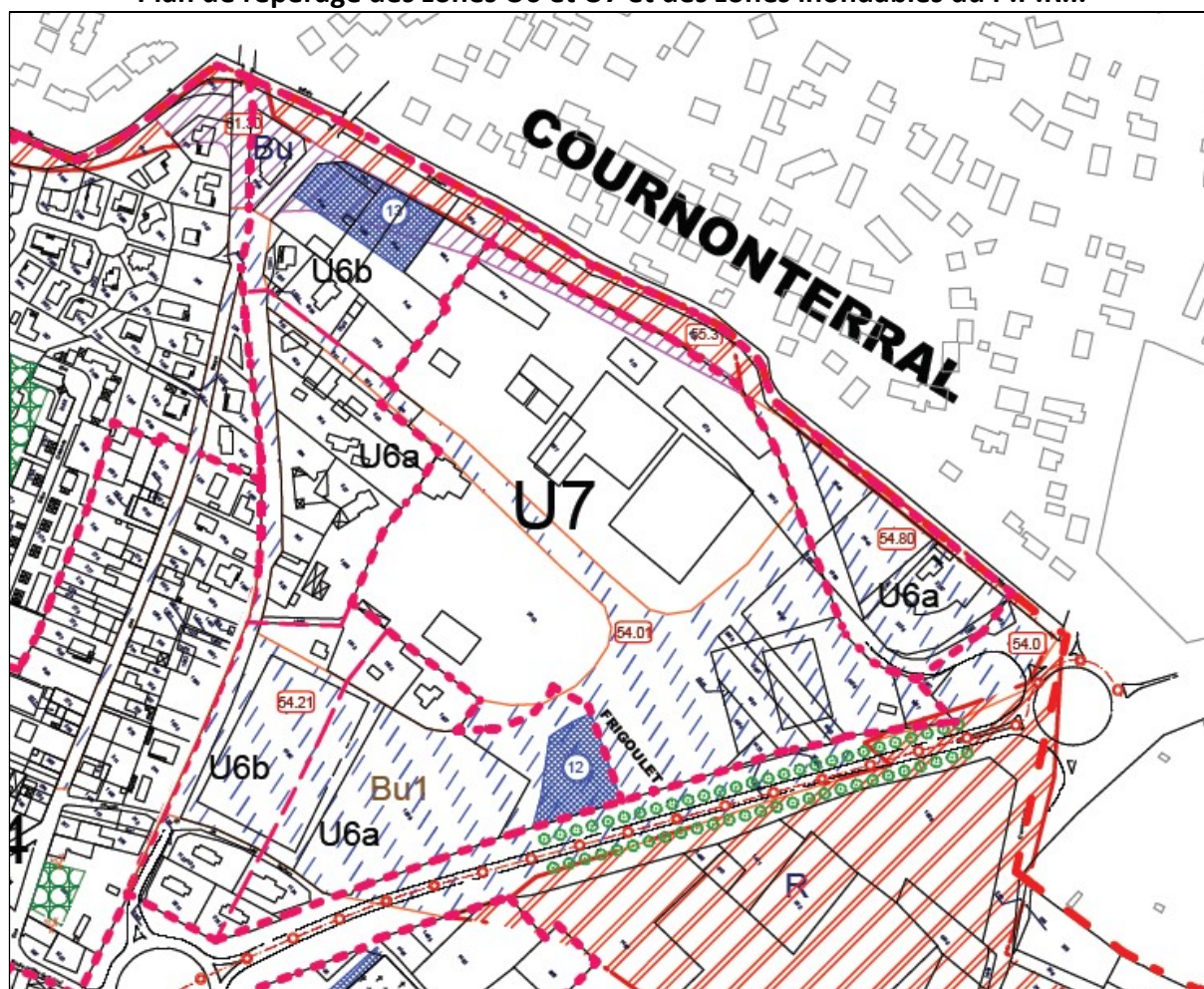
En entrée Nord-Est du village, la zone U6 se développe autour du parc d'activités du Frigoulet, classé en zone U7, dans un secteur stratégique en voie de restructuration. En effet, la commune projette un réaménagement complet du secteur du Frigoulet en vue de recomposer l'entrée Est du village. A l'appui de ce réaménagement, la zone U6 est destinée à affirmer la polarité urbaine en développant un nouveau quartier d'habitat et de commerces et services de proximité.

Le secteur du Frigoulet jouxte le ruisseau de la Billière, affluent du Coulazou, qui marque la limite communale entre Cournonsec et Cournonterral. Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I.) « Vallée du Coulazou » portant sur les communes de Cournonsec, Cournonterral et Fabrègues a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-01-4356 du 23 septembre 2002. Ce document, constitutif d'une servitude d'utilité publique, identifie les zones inondables correspondant au champ d'inondation lié aux crues du ruisseau.

Trois types de zones ont été définis sur la commune de Cournonsec :

- **la zone rouge R**, non urbanisée, qui correspond à des zones inondables naturelles ;
- **la zone bleue BU**, en secteur densément urbanisé, sur laquelle les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s ;
- **la zone bleue BU1**, en secteur partiellement urbanisé, sur laquelle les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s.

Plan de repérage des zones U6 et U7 et des zones inondables du P.P.R.I.



Extrait du plan de zonage en vigueur avant modification

	"PM1" Zones Urbanisées BU1 (Expansion des crues)
	"PM1" Zones Urbanisées BU (Expansion des crues)
	"PM1" Zones Naturelles R (RISQUE GRAVE)

Ainsi qu'il apparaît sur le plan ci-dessus, les zones U6 et U7 sont en partie concernées par les zones inondables identifiées au P.P.R.I. et plus particulièrement par les zones bleues BU et BU1. Leur régime d'urbanisation est ainsi soumis aux interdictions et prescriptions du règlement du P.P.R.I. qui se surajoutent à celles du règlement du PLU.

Dans les zones inondables bleues, le P.P.R.I. admet « *Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la sous-face des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm.* »

Cette règle intangible vise à créer des « vides sanitaires » destinés à sécuriser les bâtiments et les populations face au risque d'inondation. Or la mise en œuvre du PLU a démontré une inadéquation des règles de hauteur des bâtiments avec les prescriptions du P.P.R.I.

En effet, la zone U6 se divise en deux types de secteurs :

- le secteur U6a constitue une zone résidentielle ou de petits commerces, où la hauteur des bâtiments est limitée à 8,50 mètres au faîtage (7,50 mètres en cas de toiture terrasse) pour des volumétries de type R+1 ;
- le secteur U6b constitue une zone d'habitat moyennement dense, où les constructions peuvent atteindre 12 mètres au faîtage (10,50 mètres en cas de toiture terrasse) pour des volumétries de type R+2.

En zone U7, destinée à recevoir des activités commerciales, industrielles et artisanales, les constructions sont limitées à 10 mètres.

Or, la hauteur des bâtiments étant calculée à partir de leur point d'implantation le plus bas, il apparaît que la mise à la cote PHE+30 cm et la création de vides sanitaires dans les zones inondables « consomment » de la hauteur et ne permettent pas aux bâtiments d'atteindre les volumétries attendues et de créer le nombre de niveaux autorisés.

4-2 Objet de la modification

La modification a pour objet de réadapter la règle de hauteur des bâtiments afin de prendre en compte la nécessité de créer un vide sanitaire. Il s'agit de surélever d'un mètre les hauteurs maximales des constructions en zones U6 et U7, uniquement dans les zones inondables bleues BU et BU1.

Cette majoration n'aura pas pour effet de permettre la création de niveaux supplémentaires dans les constructions mais plutôt de leur permettre d'atteindre le nombre de niveaux attendu. Elle permettra ainsi une meilleure articulation entre les objectifs de ces zones et la prise en compte du risque d'inondation.

Synthèse des modifications réglementaires

Articles concernés	Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions complémentaires du PLU modifié
10U6 : Hauteur des constructions	<u>Dans le sous-secteur U6a :</u> La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 m. <u>Dans le sous-secteur U6b :</u> La hauteur des constructions ne pourra excéder 12,00 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 10,50 m.	Dans les zones inondables BU et BU1 identifiées aux documents graphiques, la hauteur maximale des constructions est majorée de 1 mètre.
10U7 : Hauteur des constructions	Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 10 mètres.	Dans les zones inondables BU et BU1 identifiées aux documents graphiques, cette hauteur est majorée de 1 mètre.

4-3 Incidences de la modification

4-3-1 Incidences sur le PLU et justification de la procédure :

Le règlement est modifié au niveau des articles 10 des zones U6 et U7 comme indiqué ci-dessus, sans qu'aucune autre pièce du PLU soit concernée. Si les zones U4 et U5 sont elles aussi concernées par des zones inondables bleues, ces dernières portent sur des espaces publics, il n'est donc pas nécessaire d'adapter le règle.

Aucune modification n'est proposée pour les zones inondables rouges.

La procédure de modification se trouve justifiée dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD ;

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) 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 ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

4-3-2 Incidences sur l'environnement :

A- Incidences sur le paysage urbain

La surélévation des hauteurs maximales autorisées reste limitée. Les nouvelles règles n'auront pas pour effet de remettre en cause l'épannelage général du secteur. Elles ne sont donc pas susceptibles de préjudicier au paysage urbain de l'entrée de ville ni au regard des zones résidentielles de Cournonsec et de Cournonterral.

B- Incidences sur le site Natura 2000

La zone U6a se situe en dehors du périmètre de la ZPS. La modification ci-entreprise, portant uniquement sur l'article 10 du règlement de la zone, n'aura aucun impact sur les milieux agricoles et habitats justifiant le classement du site Natura 2000.

Par ailleurs, la modification n'a pas pour effet d'autoriser la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 au sens de l'article R104-8 du code de l'urbanisme.

Il n'est, à ce titre, pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

5- Redéfinir la réglementation relative au stationnement

5-1 Motif de la modification

Les articles 12 du règlement du PLU déterminent les obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés.

Dans l'ensemble des zones U et AU à vocation principale d'habitat², la règle est différenciée selon que le projet relève d'un programme d'habitat collectif ou d'habitations individuelles :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une ou deux places de stationnement par logement, en fonction de la zone concernée,
- pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

Au terme du décret du 27 mars 2001³, l'article R123-9 du code de l'urbanisme énumère les neuf catégories de destinations des constructions susceptibles d'être réglementées par le PLU, à savoir : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La liste ainsi établie doit être considérée comme limitative et impérative. Il en résulte que *« lorsqu'ils visent à fixer des règles différentes ou à interdire des constructions relevant des destinations énumérées, ils [les auteurs du PLU] doivent reprendre les destinations visées sans procéder à des sous-catégorisations. »*⁴

Cette interprétation est confirmée dans un arrêt du Conseil d'Etat du 30 décembre 2014⁵ : *« qu'il suit de là que l'article UA 12 du règlement de ce plan méconnaît ce même article R.123-9 qui, comme il a été dit, fixe de manière limitative les catégories de destinations pouvant être soumises à de règles différentes au sein d'une même zone. »*

Par ailleurs, les nouvelles destinations et sous-destinations établies par le Décret du 28 décembre 2015 précité, codifiées aux articles R151-27 et R151-28 et définies par l'arrêté du 10 novembre 2016, ne prévoient pas de distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. La destination « habitat » se divise en deux sous-destinations, le logement et l'hébergement, étant entendu que les maisons individuelles et les immeubles collectifs sont des composantes de la sous-destination « logement » sans qu'ils soient eux-mêmes constitutifs de sous-destinations.

² Soit les zones U1, U2, U4, U5, U6, U9, AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 et AU7

³ Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme

⁴ Voir GRIDAUH, L'écriture des articles 1 et 2 des règlements de zone – fiche 2 « La définition des catégories de constructions pouvant être interdites ou réglementées par le plu ».

⁵ CE, 30 décembre 2014, Groupe Patrice Pichet, req. n° 360850

Le règlement du PLU n'est donc pas habilité à prévoir des règles différenciées selon qu'elles s'appliquent à de l'habitat individuel ou à de l'habitat collectif, la seule destination pouvant être retenue étant l'habitat. Les articles 12 du PLU de Cournonsec nécessitent alors d'être régularisés.

5-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de revoir les règles relatives au stationnement dans l'ensemble des zones à vocation principale d'habitat pour unifier le régime d'obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour la seule destination « habitat » en supprimant la distinction habitat individuel / habitat collectif.

Elle sera par ailleurs l'occasion d'actualiser l'article 12U1 qui se réfère encore à la notion de « surface de plancher hors œuvre nette » supprimée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011⁶, au profit de la notion de « surface de plancher » telle que définie par ces deux textes. Un premier « toilettage » a été effectué dans le cadre de la modification simplifiée approuvée en 2015 mais il n'a pas été conduit de manière exhaustive et plusieurs articles se réfèrent encore à la SHON.

Concernant la redéfinition de la règle, le régime est déterminé en fonction de la nature de la zone, sur la base des obligations existantes.

Ainsi, la règle d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction (s'entendant pour toute tranche entamée) avec un minimum d'une place par logement est généralisée dans les zones se caractérisant pour une typologie essentiellement d'habitats collectifs (zones U1 et U3).

Dans les zones présentant essentiellement de l'habitat individuel, est retenue la règle de deux places de stationnement par logement sur la parcelle même.

Cette réglementation s'appliquera sans préjudice des dispositions prévues aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.

5-3 Incidences de la modification

5-3-1 Incidences sur le PLU et justification de la procédure :

Le règlement est modifié au niveau des articles 12 comme indiqué ci-dessus, sans qu'aucune autre pièce du PLU soit concernée.

La procédure de modification se trouve justifiée dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD ;

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

⁶ Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

3°) 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 ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5-3-2 Incidences sur l'environnement :

Sur ce point, la modification, portant uniquement sur le règlement des zones U et AU, elles-mêmes situées hors du périmètre de la ZPS, n'aura aucun impact sur les milieux agricoles et habitats justifiant le classement du site Natura 2000.

Par ailleurs, la modification n'a pas pour effet d'autoriser la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 au sens de l'article R104-8 du code de l'urbanisme.

Il n'est, à ce titre, pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

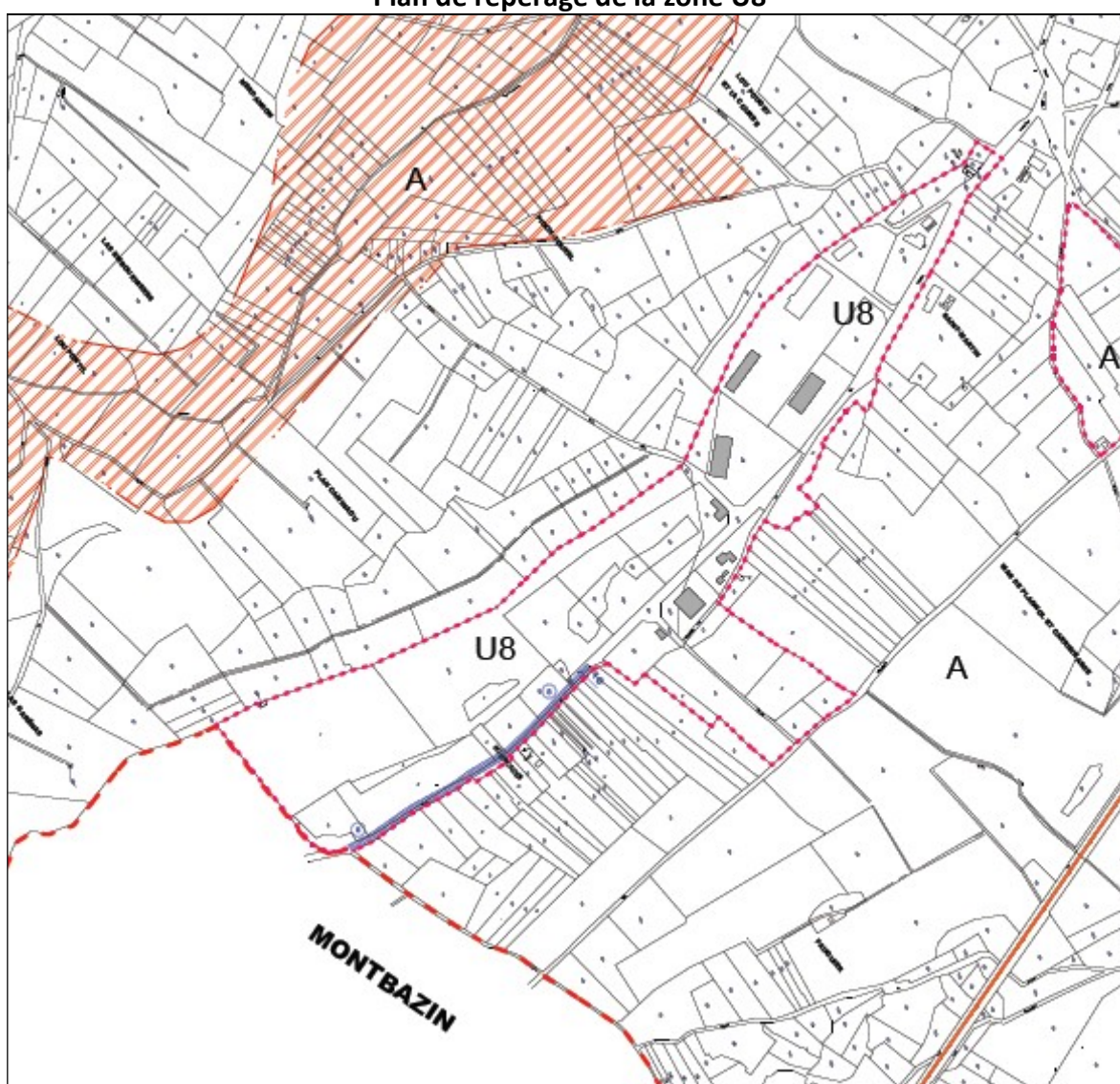
6- Restituer à la zone N des parcelles relevant de la zone U8 des Cresses dans le cadre des mesures compensatoires liées au projet Aqua Domitia

6-1 Motif de la modification

Située à environ 2km au Sud-Est du village de Cournonsec, dans la plaine agricole, la zone U8 est une zone réservée aux activités artisanales et industrielles, d'une superficie d'environ 21,70 ha.

La zone des Cresses présente encore d'importantes disponibilités foncières et notamment plusieurs parcelles couvertes de pelouses ci-après dénommées « pelouses des Cresses ».

Plan de repérage de la zone U8

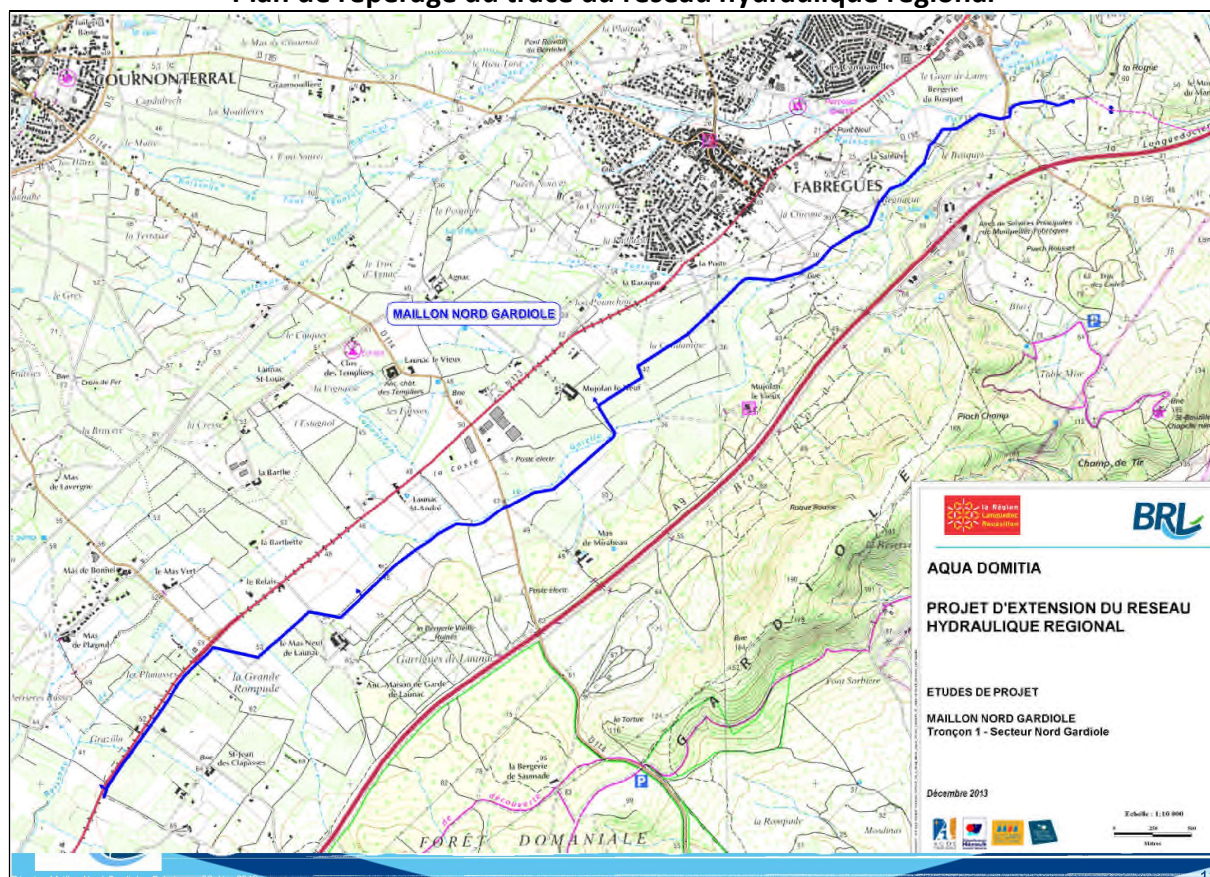


Extrait du plan de zonage en vigueur avant modification

Le projet Aqua Domitia et les mesures compensatoires

La plaine agricole est par ailleurs concernée, au niveau de la voie ferrée, par le tracé du projet d'extension du réseau hydraulique régional, Maillon Nord Gardiole, dans le cadre du projet Aqua Domitia porté par la Région Occitanie dans le cadre du Service Public Régional de l'Eau. Ce projet consiste à apporter une deuxième ressource en eau pour les territoires et à assurer une sécurité pour les générations futures. BRL, concessionnaire du Réseau Hydraulique Régional, est l'opérateur qui porte la maîtrise d'ouvrage technique du projet.

Plan de repérage du tracé du réseau hydraulique régional



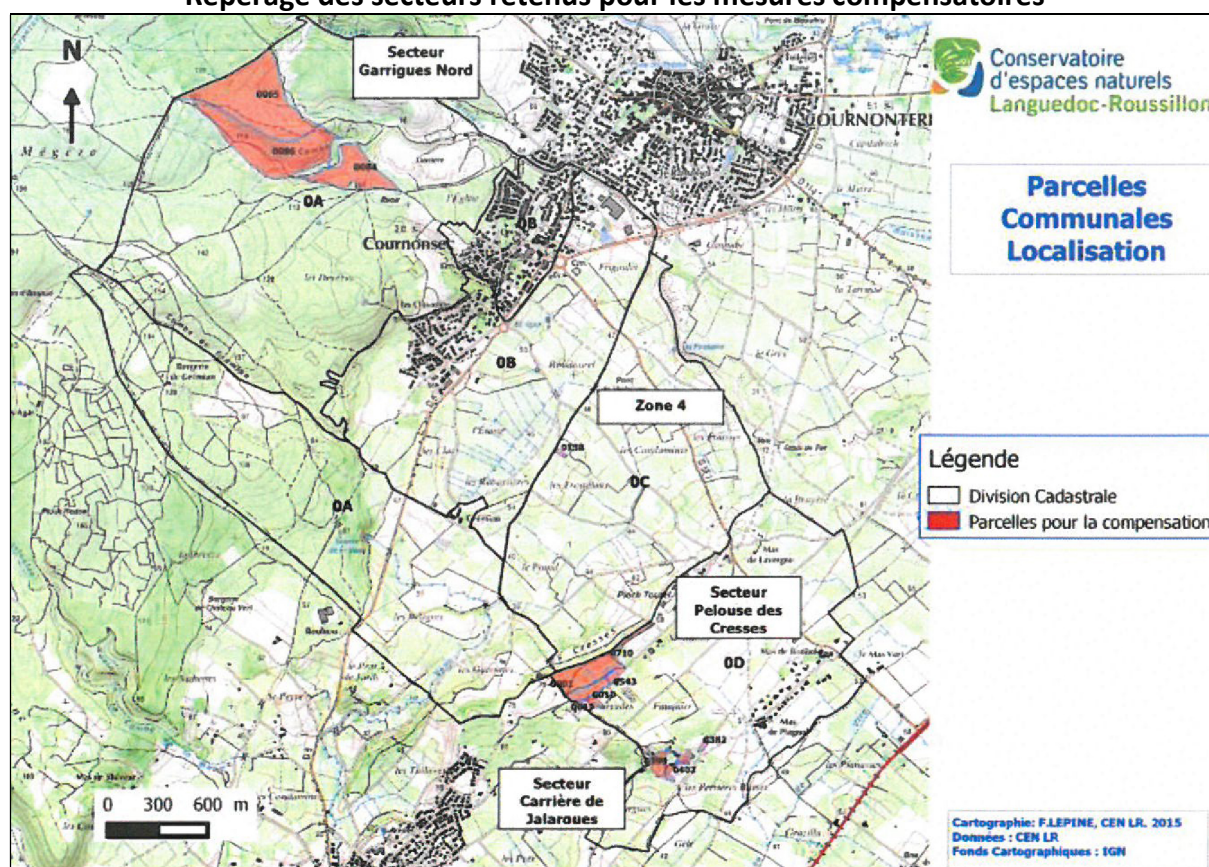
Les travaux d'extension du réseau hydraulique régional, Maillon Nord Gardiole, ont impacté des habitats d'espèces protégées nécessitant de mettre en place des mesures compensatoires destinées à pallier les effets résiduels de l'opération sur le milieu naturel.

Ces mesures compensatoires figurent à l'arrêté n° DDTM34-2014-10-04404 du 20 Octobre 2014 et se traduisent dans une action de restauration et d'entretien d'espaces de garrigue ouverte de l'ordre de 52 ha favorables au maintien de la diversité floristique et faunistique, comportant notamment la rédaction et la révision du plan de gestion ainsi que la mise en oeuvre par le CEN L-R sur une période de 20 ans.

Les parcelles identifiées pour cette action, d'une superficie totale de 52 ha environ, sont la propriété de la commune de Courdonneteral. Elles concernent trois secteurs de la commune repérés sur la cartographie page suivante :

- les garrigues au Nord du village de Cournonsec,
- l'ancienne carrière de Jalargues,
- et les pelouses des Cresses.

Repérage des secteurs retenus pour les mesures compensatoires



Pour le secteur des Cresses, sont concernées les parcelles suivantes :

Propriétaire	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface (m ²)	Classement PLU actuel
Cne de Cournonsec	D	1	28.530	U8
Cne de Cournonsec	D	6	1.460	U8
Cne de Cournonsec	D	8	835	U8
Cne de Cournonsec	D	9	1.580	U8
Cne de Cournonsec	D	10	9.375	U8
Cne de Cournonsec	D	11	3.390	U8
Cne de Cournonsec	D	13	4.530	A
Cne de Cournonsec	D	543	2.705	U8
Cne de Cournonsec	D	710	24.700	U8
Cne de Cournonsec	D	722	2.390	U8
		TOTAL	79.495	

La mise à disposition pour 20 ans de ces secteurs par la commune de Cournonsec au profit de CEN-LR a été l'objet d'une convention approuvée par le Conseil Municipal par délibération en date du 29 juillet 2015.

Il ressort de cette situation que le classement des pelouses des Cresses en zone d'activités économiques (zone U8 du PLU) est incompatible avec la mise en œuvre des mesures compensatoires et qu'il est nécessaire de faire évoluer la vocation des parcelles concernées.

6-2 Objet de la modification

La présente modification a ainsi pour objet d'opérer un reclassement des parcelles concernées par la mise en œuvre des mesures compensatoires sur le secteur des Cresses relevant de la zone U8 vers la zone naturelle et forestière (N).

Si les parcelles sont situées dans la plaine agricole, au cœur de la zone A, la nature de la zone N semble mieux correspondre à celle des mesures compensatoires (restauration et entretien d'espaces de garrigue ouverte). En effet, la zone N se présente comme une zone *« particulièrement protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment esthétique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou en raison leur caractère d'espaces naturels »*. Par conséquent, toute construction y est interdite.

Par ailleurs, l'occupation actuelle des parcelles, des pelouses, correspond mieux à la nature de la zone N qu'à celle de la zone A, laquelle se caractérise par des espaces agricoles ayant *« pour vocation essentiellement la viticulture »*.

Pour autant, la parcelle D13 actuellement classée en zone A n'est pas affectée par le changement de zonage considérant, d'une part, que le champ d'application de la procédure de modification du PLU ne permet pas la réduction d'une zone agricole et, d'autre part, que le fait qu'elle relève du foncier communal reste une garantie suffisante au maintien des pelouses.

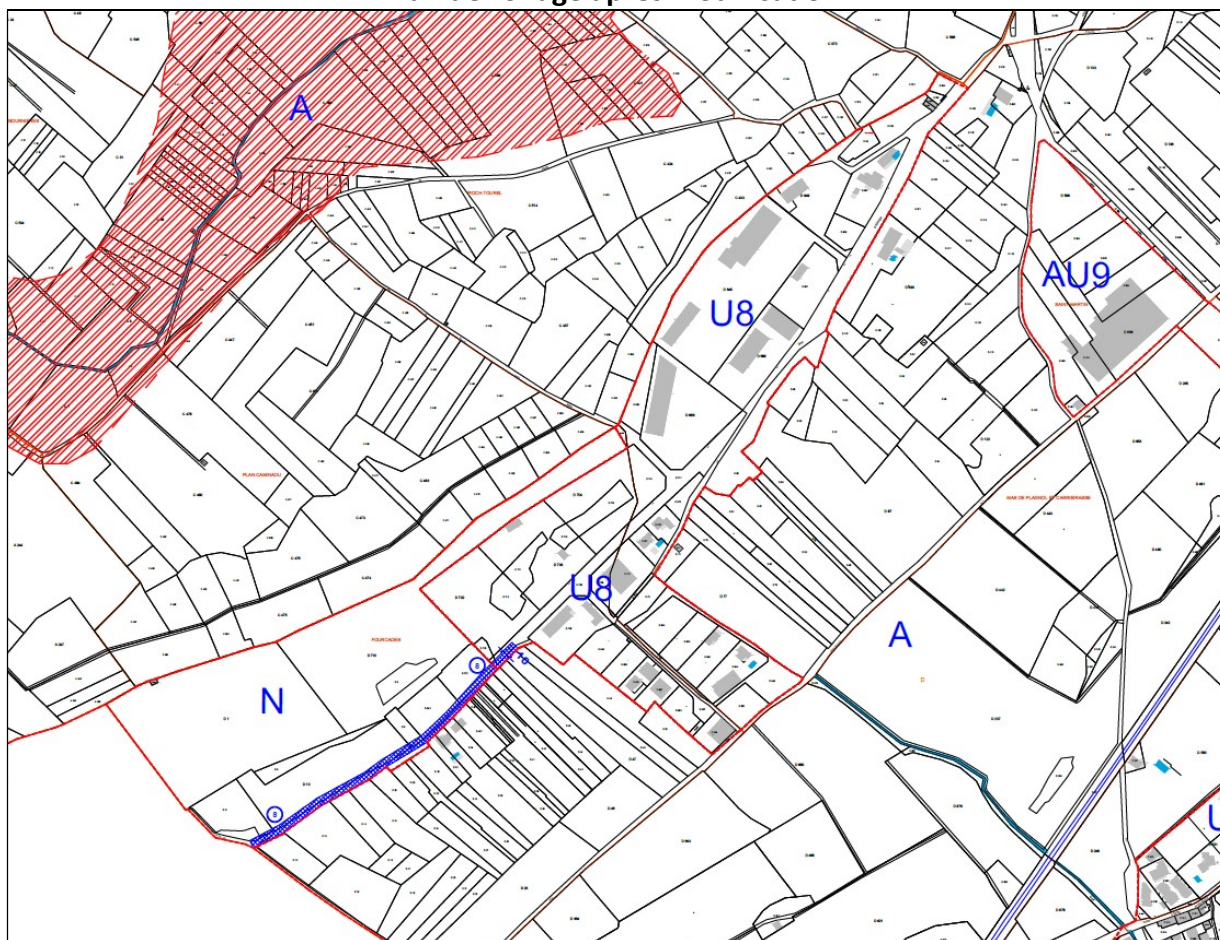
6-3 Incidences de la modification

6-3-1 Incidences sur le PLU et justification de la procédure :

Les documents graphiques sont modifiés pour opérer le basculement des parcelles vers la zone N tel que figurant sur la carte ci-après.

Propriétaire	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Classement PLU actuel	Classement proposé
Cne de Cournonsec	D	1	U8	N
Cne de Cournonsec	D	6	U8	N
Cne de Cournonsec	D	8	U8	N
Cne de Cournonsec	D	9	U8	N
Cne de Cournonsec	D	10	U8	N
Cne de Cournonsec	D	11	U8	N
Cne de Cournonsec	D	13	A	A
Cne de Cournonsec	D	543	U8	N
Cne de Cournonsec	D	710	U8	N
Cne de Cournonsec	D	722	U8	N

Plan de zonage après modification



Les nouvelles surfaces de la zone U8 (réduite de 7,49 ha) et de la zone N (augmentée d'autant) sont exposées dans le tableau synthétique en fin du présent document.

La procédure de modification se trouve justifiée dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD :

Concernant la zone U8 des Cresses, le PADD proposait en 2003 une extension mesurée de la zone d'activités.

La commune dispose d'importantes zones d'activités économiques à vocation artisanale, commerciale et industrielle (zones U7, U8 et AU8 pour un total avant modification de 52,40 ha), si bien que la réduction de la zone U8 (-7,49 ha) n'aura pas pour incidence de compromettre le développement économique de la commune.

Par ailleurs, la réduction de la zone d'activités des Cresses est sans incidences sur le fonctionnement de la zone et des activités présentes, le reclassement ne portant pas sur des parcelles occupées.

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; au contraire, la modification consiste en la restitution de zones constructibles aux zones naturelles ;

3°) 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 ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

6-3-2 Incidences sur l'environnement :

A- Incidences sur le patrimoine environnemental et écologique :

De manière générale, la modification génère des incidences positives sur le patrimoine environnemental et écologique.

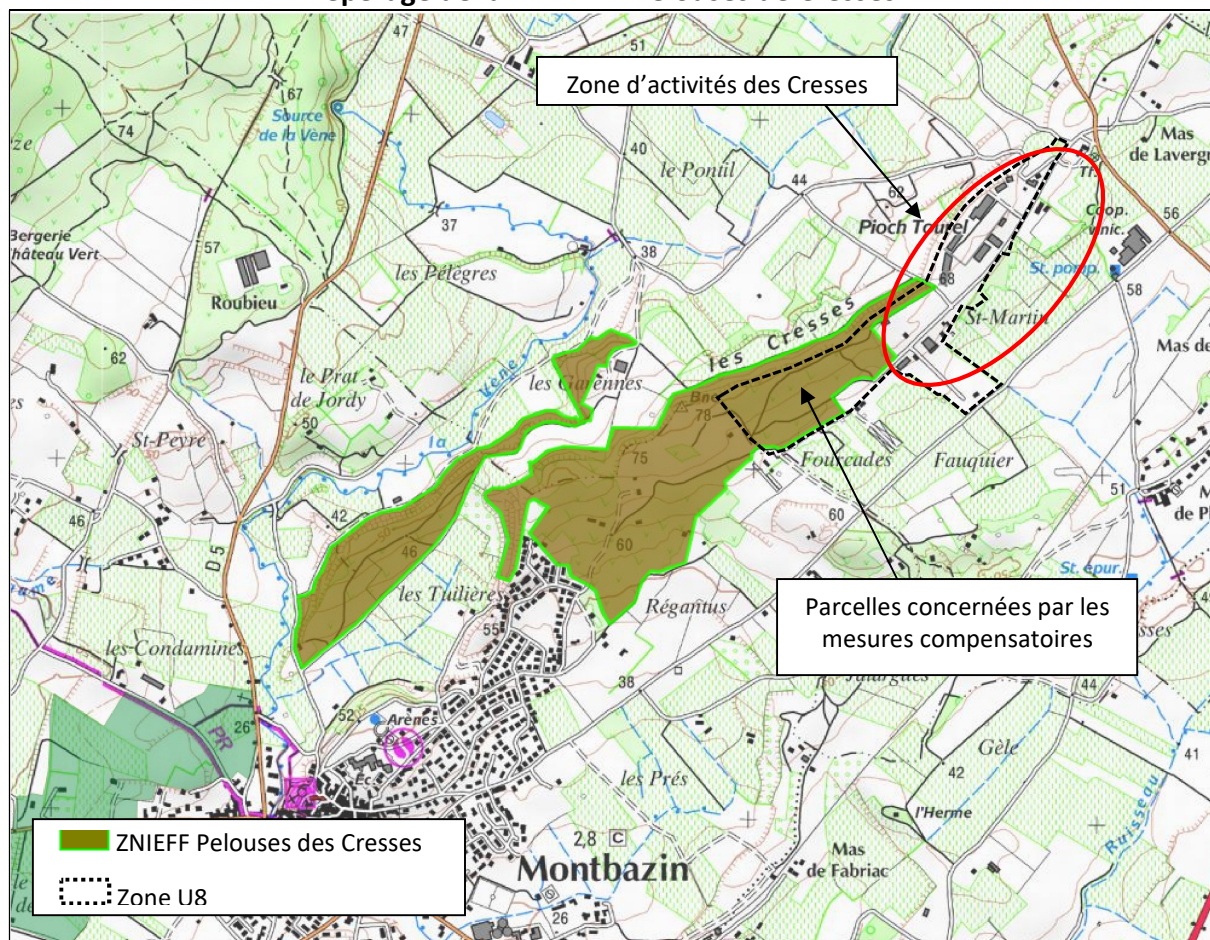
D'une part, elle restitue des zones constructibles à la zone naturelle et circonscrit ainsi leur urbanisation, l'étalement et la consommation d'espaces naturels.

D'autre part, elle agit favorablement sur la protection des pelouses des Cresses, inventoriées comme ZNIEFF de type 1 (FR 910008354) et constitutive d'un réservoir de biodiversité au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon. Le périmètre de la ZNIEFF (voir carte page suivante) correspond en effet aux limites d'extension des habitats de garrigues et pelouses sur calcaire dur, entre Montbazin et Cournonsec. La zone accueille des espèces patrimoniales d'insectes, d'oiseaux, de reptiles et de phanérogames. Or cet espace a subi historiquement de nombreuses pressions. Il a notamment vu sa surface réduite de manière drastique ces dernières années avec la création de zones d'activités. L'extension récurrente de ces dernières, ainsi que l'apparition de nouvelles menaces (comme les centrales photovoltaïques au sol) se fait au détriment des habitats et des espèces patrimoniales ayant justifié le périmètre de la ZNIEFF. Parallèlement à cela, la quasi-disparition de l'activité agricole sur le site induit une fermeture progressive des milieux de pelouses et garrigues ouvertes concentrant la richesse patrimoniale du site⁷.

Les mesures compensatoires de restauration et d'entretien d'espaces de garrigue ouverte destinées à être mises en œuvre par le CEN-LR sur cette zone participeront donc au maintien des habitats et des espèces patrimoniales attendu à l'échelle de la ZNIEFF.

⁷ Selon la fiche ZNIEFF - Ecologistes de l'Euzière, 2011.- 910008354, Pelouses des Cresses. - INPN, SPN-MNHN Paris, 6P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/910008354.pdf>

Repérage de la ZNIEFF « Pelouses de Cresses »



B- Incidences sur le site Natura 2000 :

Si la zone est positionnée au cœur de la ZPS « Plaine de Fabrègues-Poussan », la modification permet de renforcer la protection des milieux et habitats ayant justifié la désignation de la zone.

Par ailleurs, elle n'a pas pour effet d'autoriser la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 au sens de l'article R104-8 du code de l'urbanisme.

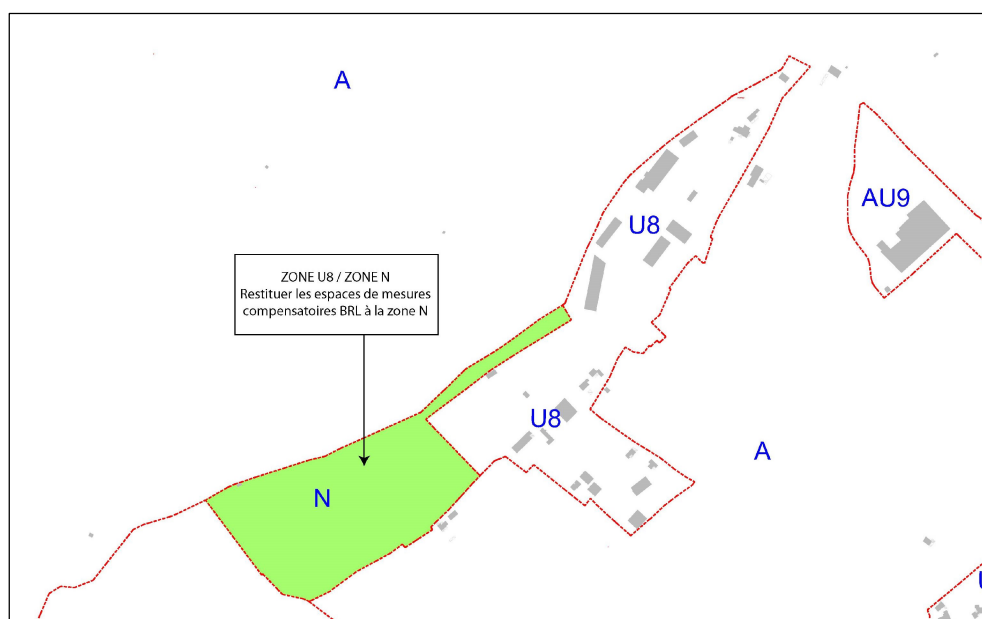
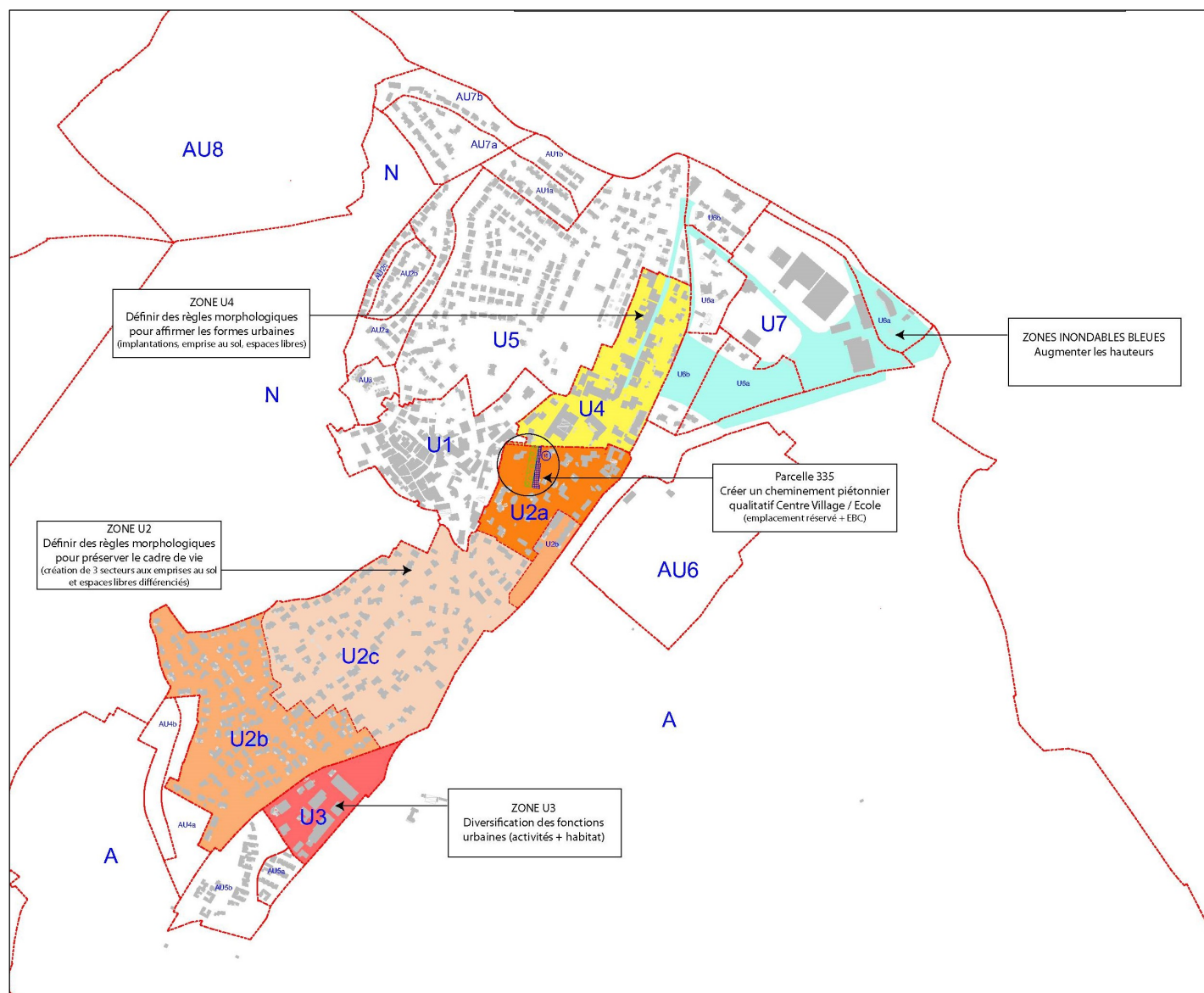
Il n'est, à ce titre, pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

III- SYNTHESE DES MODIFICATIONS

1- Tableau de synthèse des modifications des pièces du PLU

Objet de la modification	Modification de zonage	Modification du règlement	Autres pièces du PLU modifiées
La création d'un cheminement piétonnier pour connecter les équipements scolaires à la centralité villageoise	Institution de l'ER n° 15 sur une partie de la parcelle B335 Création d'un EBC sur une partie de la parcelle B335		Liste des ER complétée
La définition de règles morphologiques en zone U2 et U4 pour maîtriser la densification et pérenniser les qualités urbaines, architecturales et paysagères	Création des sous-secteurs U2a, U2b et U2c	Modification des articles 9 et 13 de la zone U2 Modification des articles 7, 9 et 13 de la zone U4	
La diversification des fonctions urbaines dans la zone U3 des Clacs		Modification des articles 1, 2, 6, 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone U3	
L'augmentation des hauteurs dans les zones inondables bleues en zones U6 et U7		Modification de l'article 10 des zones U6 et U7	
La redéfinition de la réglementation relative au stationnement		Reprise des articles 12 des zones U1, U2, U4, U5, U6, U9, AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 et AU7	
La restitution à la zone N de parcelles relevant de la zone U8 des Cresses dans le cadre des mesures compensatoires liées au projet Aqua Domitia	Reclassement des parcelles concernées de la zone U8 vers la zone N		

2- Plan de synthèse des modifications du PLU



3- Tableau des surfaces de zones modifiées

ZONES	Surfaces avant modification (en ha)	Surfaces après modification (en ha)	Différentiel
U1	6,7	6,7	
U2	27,4	27,4	
U2a	-	3,91	
U2b	-	10,51	
U2c	-	12,90	
U3	2,6	2,6	
U4	5,6	5,6	
U5	16,9	16,9	
U6	8,5	8,5	
U7	7,2	7,2	
U8	21,7	14,2	-7,5 ha
U9	15,5	15,5	
AU1	2,4	2,4	
AU2	3,95	3,95	
AU3	0,9	0,9	
AU4	3,0	3,0	
AU5	3,5	3,5	
AU6	10,1	10,1	
AU7	3,8	3,8	
AU8	23,5	23,5	
AU9	4,0	4,0	
A	771,6	771,6	
N	298,3	290,8	+7,5 ha