



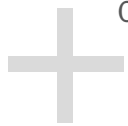
Villeneuve-Lès-Maguelone |
2^{ème} modification simplifiée |
Juillet 2019



sce
ateliersup+



Préambule	5
A <i>Historique du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	5
B <i>Objet de la modification simplifiée n°2.....</i>	5
C <i>Régime juridique de la modification.....</i>	5
D <i>Régime juridique de l'évaluation environnementale</i>	8
E <i>Modalités de la procédure de modification et contenu du dossier</i>	9
Objet 1 : Modification du zonage de la zone UEb	11
1 Motif de la modification	13
2 Objet de la modification	14
3 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	14
4 Incidence de la modification du PLU sur l'environnement	18



Préambule

A | Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-Lès-Maguelone a été approuvé par délibération du conseil municipal en date 29 mars 2013. Le PLU a été partiellement annulé le 18 juin 2015. Suite à cette décision, sur la zone 2AU au sud d'Arnel c'est le POS de 2009 qui s'applique.

Le document a fait l'objet d'une mise en compatibilité approuvée par délibération du 24 novembre 2016 suite la une déclaration de de projet portant sur l'opération d'intérêt général « Le Parc Monteillet ».

Par la suite il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 26 avril 2018, qui a apporté des modifications aux documents graphiques du PLU ainsi qu'à la liste des emplacements réservés.

B | Objet de la modification simplifiée n°2

Ce dossier présente la deuxième modification simplifiée du PLU de Villeneuve-Lès-Maguelone avec l'objet suivant :

- Modification du zonage de la zone UEb

C | Régime juridique de la modification

Les conditions de fond

Article L153-31 du code de l'urbanisme :

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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36 du code de l'urbanisme :

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.



Article L153-45 du code de l'urbanisme :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

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 L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

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 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

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 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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 L153-39 du code de l'urbanisme :

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 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 L153-41 du code de l'urbanisme :

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 L. 131-9 du présent code.

Article L153-43 du code de l'urbanisme :

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 L153-44 du code de l'urbanisme :

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

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.

Les différents objets de la modification relèvent bien du champ l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

D | Régime juridique de l'évaluation environnementale

Au terme du décret susvisé, les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale dans les seuls cas visés aux articles L104-1° à L104-3 du code de l'urbanisme.

Article L104-1 du code de l'urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par 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, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Article L104-2 du code de l'environnement :

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme :
 - a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L104-3 du code de l'environnement :

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Le territoire de la commune de Villeneuve-lès Maguelone est concernée par un site d'intérêt communautaire (directive Habitat) et une zone de protection spéciale (directive oiseaux) sur les étangs palavasiens et l'étang de l'Estagnol. Les différents objets de la présente modification n'affectent pas un site Natura 2000.

Compte tenu :

- > que les modifications réglementaires, procédant essentiellement de la définition de règles morphologiques des espaces urbanisés, n'ont ainsi ni pour objet ni pour effet d'autoriser des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 ;
- > que les modifications graphiques ne sont pas susceptibles de modifier directement ou indirectement les habitats et les espèces protégées par ces sites ou d'attenter à leur préservation ni à celle des corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon marquant des continuités entre le territoire communal et les sites Natura 2000 ;

Il en ressort donc que la présente procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et en particulier sur les sites Natura 2000. **Une demande d'examen au cas par cas est formulée auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe).**

E | Modalités de la procédure de modification et contenu du dossier

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté MAR 2018-0249 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18 Octobre 2018.

Conformément à l'article L.153-47 du CU, la délibération du M2018-515 du 18 Octobre 2018 fixe les modalités de mise à disposition du dossier. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :



- mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie de Villeneuve-Lès-Maguelone et au siège de la Métropole, aux heures d'ouverture habituelles ;
- accompagné d'un registre en Mairie de Villeneuve-Lès-Maguelone et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques) et de la Mairie de Villeneuve-Lès-Maguelone (www.villeneuvelesmaguelone.fr).

Par ailleurs, le dossier fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale qui dispose d'un délai de deux mois pour notifier à la personne publique responsable de la décision de soumettre, ou non, à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée.

Le dossier de modification simplifiée comprend donc :

- Un additif au rapport de présentation du PLU de Villeneuve-Lès-Maguelone justifiant la modification citée en objet et présentant la modification réalisée sur le zonage du PLU ;
- Le zonage modifié.



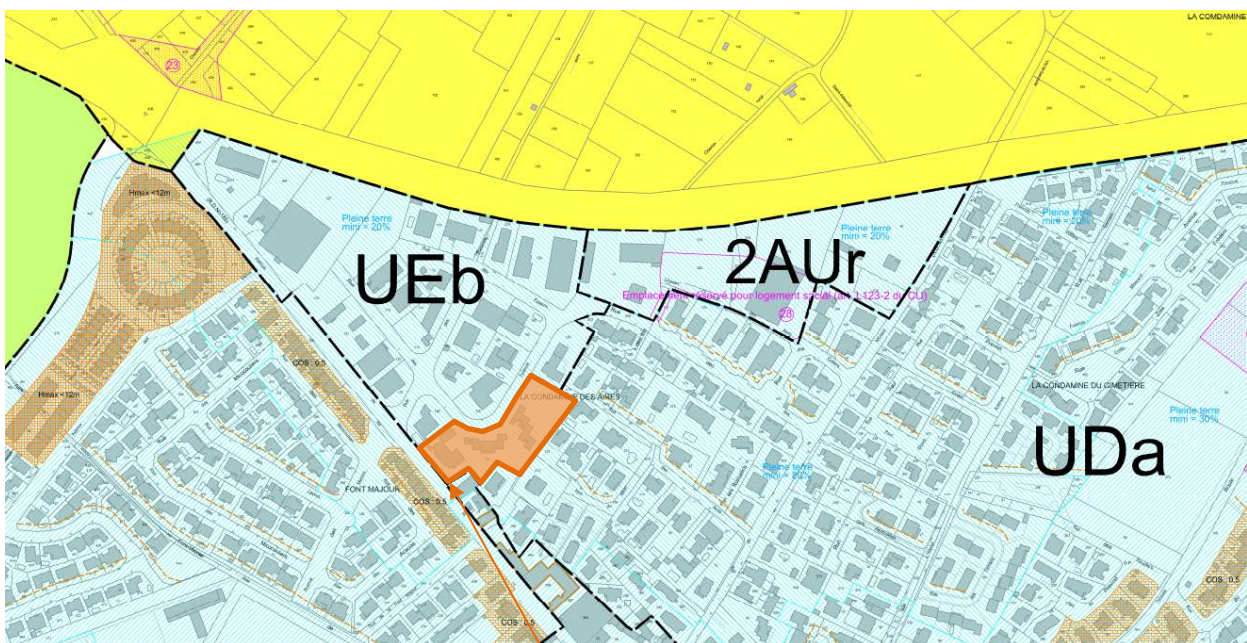
Objet 1 : Modification du zonage de la zone UEb



1 | Motif de la modification

La caserne de Gendarmerie de Villeneuve-lès-Maguelone se situe en entrée de ville le long de l'avenue de la gare sur la parcelle cadastrée AL129 d'une superficie de 5000 m². Elle est organisée autour de trois zones spécifiques :

- La zone de travail qui comprend le local de service et de stockage du matériel,
- La zone de vie qui comprend deux bâtiments d'habitation. Les gendarmes ont pour caractéristique d'être obligés de vivre dans un logement que l'Etat leur attribue pour exercer leur mission de service public,
- Un espace libre au Nord de la caserne qui sert de terrain de convivialité.



Localisation de la parcelle AL 129

La caserne souffre aujourd'hui d'un manque de logements. En effet, l'effectif de la caserne est de :

- 1 officier,
- 16 sous-officiers,
- 5 Gendarmes Adjoints Volontaires (GAV).

Les besoins en logements sont donc de 17 logements et 5 hébergements pour Gendarmes Adjoints Volontaires (GAV).

La caserne comporte actuellement 8 logements (5 T4 et 3 T5). Dans le cadre du projet deux logements (T4) pourraient être déclassés pour étendre la surface des bureaux. Les deux logements (1 T4 et 1 T5) actuellement occupés par des GAV redeviendraient des logements gendarmes. Ainsi, pour répondre aux besoins de la caserne, 9 nouveaux logements devront être réalisés.

Les nouvelles habitations vont être réalisées à la place de l'espace libre actuellement occupé par un terrain de convivialité.



2 | Objet de la modification

Le secteur de la gendarmerie se situe en zone UEb au PLU actuellement en vigueur. Le règlement de la zone UEb ne permet pas la réalisation de logements. Pour permettre à la gendarmerie de répondre à ses besoins en de création de logement, il est nécessaire de modifier le zonage sur ce secteur.

Le zonage UEb correspond à la zone d'activité de la Condamine qui accueille des activités économiques et commerciales. L'article 1 définit les occupations du sol interdites sur la zone :

Dans l'ensemble de la zone UE

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- Les résidences mobiles et les habitations légères de loisir ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que ceux visées à l'article 2.

Dans les secteurs UEb et UEc :

- Les constructions destinées à l'industries ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.

Le zonage UEb interdisant la construction de logement, il est nécessaire de changer le zonage de l'ensemble du périmètre de la caserne de gendarmerie pour permettre leur réalisation.

Afin de conserver une certaine cohérence dans le zonage du PLU, le secteur de la gendarmerie est classé en UDa.

Le zonage UDa correspond à un secteur de bâti moyennement dense qui comprend de l'habitat individuel, collectif ainsi que des commerces et des services divers. Il se situe à la périphérie du centre de l'agglomération. La zone a pour vocation d'accueillir une certaine mixité urbaine (habitat, commerces, équipements...), une mixité sociale et d'améliorer la qualité du bâti. Le projet de réalisation de logements pour les gendarmes est compatible avec la vocation de la zone.

Ce changement de zonage reste cohérent puisque le secteur de la gendarmerie est actuellement limitrophe de la zone UDa. De plus, la typologie des bâtiments qui composent la gendarmerie est semblable avec les caractéristiques de la zone UDa.

3 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

A | Incidences sur la procédure et les pièces du PLU

Cet objet vise à modifier le zonage sur le secteur de la gendarmerie afin de permettre la réalisation de nouveaux logements pour la caserne.

Cette modification rentre bien dans le cadre d'une modification simplifiée puisqu'elle respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU) à savoir :

- Le changement de zonage de UEb à UDa n'augmente pas de plus de 20% les droits à construire de la zone, même s'il modifie certaines règles d'implantations :
 - passage de 10 à 5m pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - passage de 5 à 3m de l'implantation construction par rapport aux limites séparatives ;
 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (passage de 5 à 4 m).

Les modifications des règles d'implantation permettent d'augmenter les droits à construire théoriques de la parcelle AL129 d'environ 3 000 m² de SDP. A l'échelle de l'ensemble de la zone UDa qui s'étend sur près de 170 hectares, cette augmentation de 0.32% est donc marginale.

- Le changement de zonage ne diminue pas les possibilités de construction comme vue ci-dessus, il les augmente de 0.32%.

Règles du PLU avant modification simplifiée :

	Surface totale	Emprise au sol max	Hauteur max	Pleine terre	SDP brute max théorique
Secteur UDa	1 580 000 m ²	NR	R+2	20%	3 792 000 m ²

Règles du PLU après modification simplifiée :

	Surface totale	Emprise au sol max	Hauteur max	Pleine terre	SDP brute max théorique
Secteur UDa	1 585 000 m ²	NR	R+2	20%	3 804 000 m ²

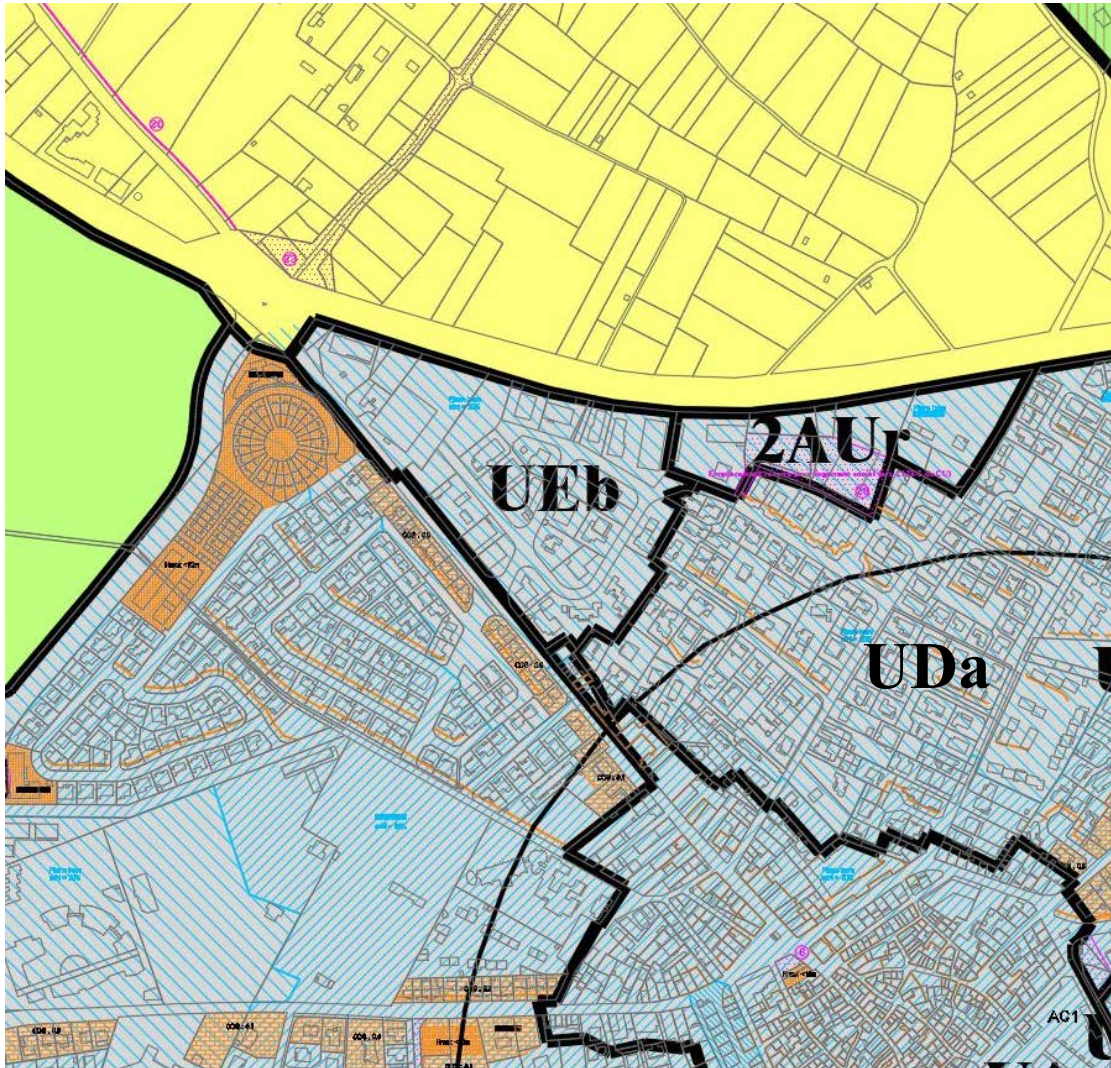
Majoration des droits à construire à l'échelle du secteur UDa avant/après modification simplifiée :

L'augmentation de la SDP brute théorique est de 12 000m² (3 804 000 – 3 792 000 Ce qui correspond à une majoration des droits à construire par rapport au sous-secteur UDa de 0.32% ((12 000x100) / 3 792 000= 0.32%).

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les aménagements suscités s'inscrivent pleinement dans les orientations notamment celle de contenir le développement urbain de la commune puisque le projet permet une intensification du tissu urbain existant.
- Le projet ne se situe pas sur le périmètre d'espace boisé classé (EBC), d'une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Ainsi il ne réduit pas la surface d'un EBC ou d'un espace naturel ou agricole.
 - Le changement de zonage n'est pas concerné par une protection particulière, ainsi il n'en réduit pas le périmètre.
 - La modification porte sur le changement de zonage de la parcelle AL129, qui passe de la zone UEb à la zone UDa, ainsi, il n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

B | Incidence sur le plan de zonage

Zonage en vigueur du PLU de Villeneuve-Lès-Maguelone



ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A1	Zones agricoles en accroche sur le tissu urbain
A2	Zones agricoles éloignées du tissu urbain
A2h	Zone agricole pouvant recevoir un hameau nouveau intégré à l'environnement
Apr	Zones agricoles dans les espaces proches du rivage (Loi Littoral)
Aer	Zones agricoles dans les espaces remarquables (Loi Littoral)
N	Zones naturelles
Npr	Zones naturelles dans les espaces proches du rivage (Loi Littoral)
Ner	Zones naturelles dans les espaces remarquables (Loi Littoral)
Nter	Zones naturelles touristiques dans les espaces remarquables (Loi Littoral)
Nc	Zones naturelles à vocation d'exploitation de carrières
Bande des 100 m (Loi Littoral)	

ZONES URBAINES ET A URBANISER

UA	Zone urbaine centrale et patrimoniale
UDa	Zone urbaine à vocation d'habitat secteur Maguelone ville
UDb	Zone urbaine à vocation d'habitat secteur Pont de Villeneuve
UEa	Zones urbaines à vocation économique secteur Larzat
UEb	Zone urbaine à vocation économique secteur Condomines
UEc	Zone urbaine à vocation économique secteur Chapltre
1AU	Zones à urbaniser bloquée à vocation d'habitat
2AU	Zones à urbaniser à vocation d'habitat
2AUph	Zones à urbaniser à vocation hôtelière
AUE	Zones à urbaniser à vocation économique

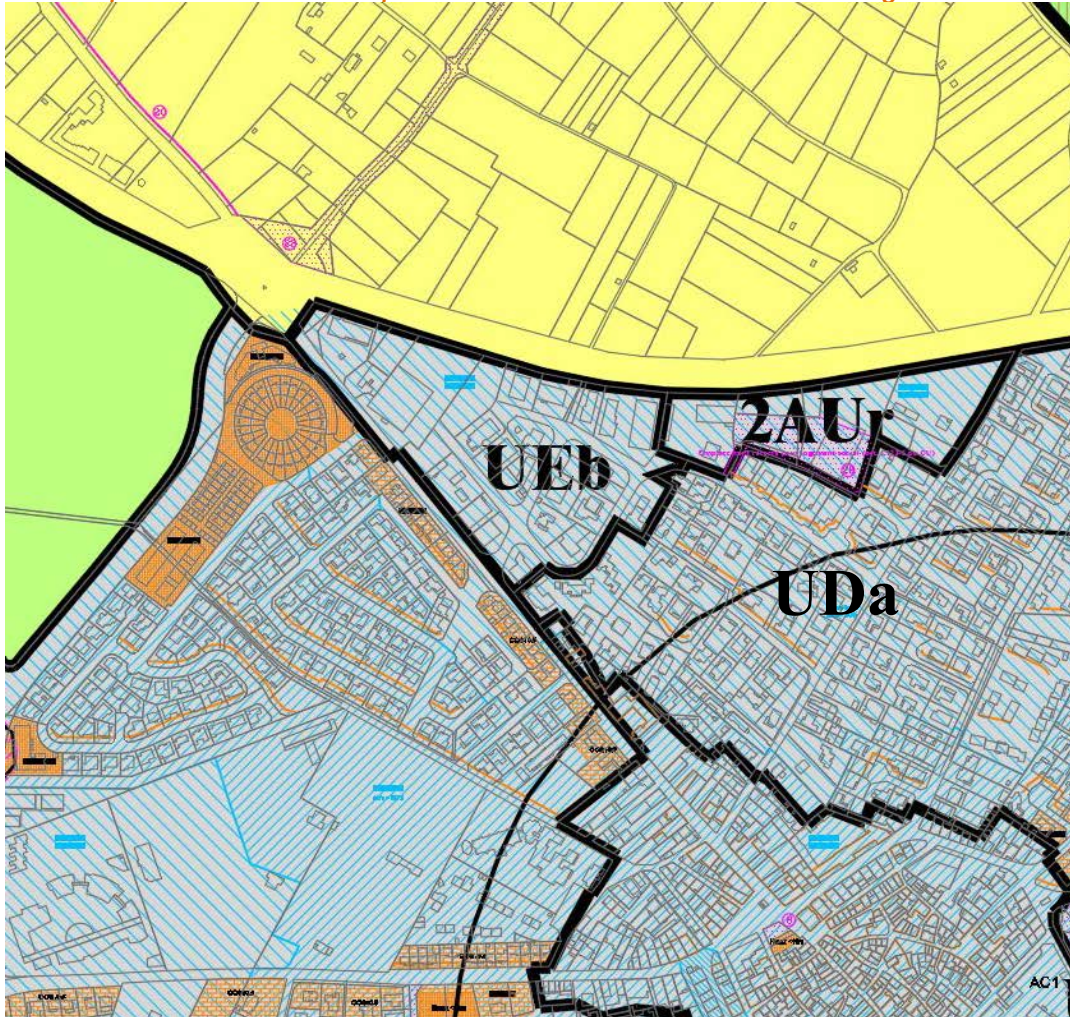
PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES

	Emplacements Réservés
	Emplacements Réservés (Zones d'études)
	Zone inondable rouge naturelle (R)
	Zone inondable rouge urbanisée (Ru1)
	Espaces Boisés Classés

APPROCHE MORPHOLOGIQUE

	Bât remarquable
	Hmax Secteurs bénéficiant de règles de hauteurs maximales autorisées
	COS Secteurs bénéficiant de règles spécifiques de densité
	Secteurs où ne sont admis que les aménagements ne créant pas de surface de plancher supplémentaire
	Recul minimal d'implantation des constructions par rapports aux voies ou emprises publiques = 5m
	Secteurs où une surface minimale de 20% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre
	Secteurs où une surface minimale de 30% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre
	Secteurs où une surface minimale de 40% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre
	Secteur où une surface minimale de 20% d'assiette doit être maintenue en pleine terre pour les terrains < à 250m² et 30% pour les terrains > ou = à 250m²
	Mas agricoles patrimoniaux

Après modification simplifiée n°2 du PLU de Villeneuve-Lès-Maguelone



ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A1	Zones agricoles en accroche sur le tissu urbain
A2	Zones agricoles éloignées du tissu urbain
A2h	Zone agricole pouvant recevoir un hameau nouveau intégré à l'environnement
Apr	Zones agricoles dans les espaces proches du rivage (Loi Littoral)
Aer	Zones agricoles dans les espaces remarquables (Loi Littoral)
N	Zones naturelles
Npr	Zones naturelles dans les espaces proches du rivage (Loi Littoral)
Ner	Zones naturelles dans les espaces remarquables (Loi Littoral)
Nter	Zones naturelles touristiques dans les espaces remarquables (Loi Littoral)
Nc	Zones naturelles à vocation d'exploitation de carrières
— Bande des 100 m (Loi Littoral)	

PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES

	Emplacements Réservés
	Emplacements Réservés (Zones d'études)
	Zone inondable rouge naturelle (R)
	Zone inondable rouge urbanisée (Ru1)
	Espaces Bolsés Classés

ZONES URBAINES ET A URBANISER

UA	Zone urbaine centrale et patrimoniale
UDa	Zone urbaine à vocation d'habitat secteur Maguelone ville
UDb	Zone urbaine à vocation d'habitat secteur Pont de Villeneuve
UEa	Zones urbaines à vocation économique secteur Larzat
UEb	Zone urbaine à vocation économique secteur Condomines
UEc	Zone urbaine à vocation économique secteur Chapitre
1AU	Zones à urbaniser bloquée à vocation d'habitat
2AU	Zones à urbaniser à vocation d'habitat
2AUph	Zones à urbaniser à vocation hôtelière
AUE	Zones à urbaniser à vocation économique

APPROCHE MORPHOLOGIQUE

	Bât remarquable
	Secteurs bénéficiant de règles spécifiques de hauteurs maximales autorisées
	Secteurs bénéficiant de règles spécifiques de densité
	Secteurs où ne sont admis que les aménagements ne créant pas de surface de plancher supplémentaire
	Recul minimal d'implantation des constructions par rapports aux voies ou emprises publiques = 5m
	Secteurs où une surface minimale de 20% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre
	Secteurs où une surface minimale de 30% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre
	Secteurs où une surface minimale de 40% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre
	Secteur où une surface minimale de 20% d'assiette doit être maintenue en pleine terre pour les terrains < à 250m² et 30% pour les terrains > ou = à 250m²
	Mas agricoles patrimoniaux



4 | Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

La modification apportée au changement de zonage sur le secteur de la gendarmerie (changement de zonage UEb en Uda) a une incidence limitée sur l'environnement en augmentant les possibilités de construction. La modification concerne un secteur déjà urbanisé et s'inscrit donc dans le principe de renouvellement urbain et de densification du tissu existant. La parcelle reste en zone urbaine, la modification de zonage (UDa) permettant la construction de logements, ce que le zonage actuel (UEb) ne permettant pas.

Cette modification n'affecte aucun espace boisé, ni aucune zone naturelle ou agricole.