



plu
>2^{ème} Modification



> Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation complémentaire

Document provisoire - Janvier 2023

Élaboration	approuvée le 21/12/2017
1 ^{ère} Modification	approuvée le 29/06/2021
2 ^{ème} Modification	approuvée le//....
1 ^{ère} Révision simplifiée	approuvée le//....



Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Gigean
Mairie
Place de la Mairie - 30 340 Saint-Privat des Vieux
Tel : 04 66 86 10 02

Chargés d'études :

Robin & Carbonneau - architecture, urbanisme
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER
Tel : 09 51 27 25 17





Table des matières

Préambule	4
1. Objets de la deuxième modification	5
Objet 1 - Modifier les règles de construction et mettre en oeuvre des mesures de protection durable du territoire architectural et urbain	5
Objet 2 - Adapter, corriger, clarifier, simplifier et homogénéiser des dispositions du règlement	5
Objet 3 - Corriger des erreurs matérielles	5
2. Le projet d'extension de la ZAE L'Embosque	6
3. La justification du choix de la procédure	8
3.1. Procédure de modification	8
3.2. Régime de droit commun	9
4. Modifications apportées au PLU et leur justification	10
4.1. Modification du rapport de présentation (Pièce 1)	10
4.2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)	10
4.3. Modification du règlement (Pièce 4a)	15
4.4. Modification des pièces graphiques (Pièce 4b)	17
5. Les effets attendus de la deuxième modification du PLU	20
5.1. Les incidences en matière d'urbanisme	20
5.2. Les incidences environnementales	21





Préambule

Le PLU de Gigean a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 décembre 2017, puis reçu en Préfecture pour contrôle de légalité le 27 décembre 2017.

Dans le cadre du contrôle de légalité exercé par l'État sur le PLU approuvé, la Préfecture de l'Hérault a adressé à la commune en date du 12 mars 2018 quelques observations à intégrer. Elles ont fait l'objet d'une **première modification de droit commun du PLU**. Cette dernière a également été l'occasion de :

- porter quelques retouches réglementaires souhaitées par la Ville ou suggérées au gré des instructions d'autorisations d'urbanisme par le service instructeur communautaire.
- modifier les servitudes, notamment concernant la protection des Monuments Historiques (nouveau PDA) ou la réduction du recul d'inconstructibilité en entrée de ville (Amendement Dupont).

La première modification de droit commun du PLU de la commune de Gigean a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2021.

La présente procédure concerne la deuxième modification de droit commun du PLU de la commune de Gigean, prescrite par arrêté en date du 30 mai 2022. Ce dernier a fait l'objet d'une modification par délibération en Conseil Municipal du 11 octobre 2022,

suite au courrier de la Préfecture de l'Hérault du 9 août 2022. En effet, un objet de la deuxième modification du PLU prescrite le 30 mai 2022 ne pouvait faire l'objet d'une modification de droit commun : la dérogation à la Loi Barnier.

Ainsi, la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2022 retire cet objet, qui entre dans le cadre d'une procédure à part entière, menée en parallèle : une révision allégée du PLU.

La deuxième modification du PLU de la commune de Gigean concerne les pièces suivantes du dossier :

- **Le rapport de présentation (Pièce 1)** est complété par le présent document, justifiant les choix retenus pour cette 2^{ème} modification,
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)**
- **Le règlement (Pièce 4a)**
- **Les plans graphiques (Pièces 4b)**





1. Objets de la deuxième modification

La deuxième modification du PLU de Gigean prescrit différentes modifications prenant la forme de 3 objets :

- Objet 1 - Modifier les règles de construction et mettre en oeuvre des mesures de protection durable du territoire architectural et urbain
- Objet 2 - Adapter, corriger, clarifier, simplifier et homogénéiser des dispositions du règlement
- Objet 3 - Corriger des erreurs matérielles

Objet 1 - Modifier les règles de construction et mettre en oeuvre des mesures de protection durable du territoire architectural et urbain

Des ajustements de programmation portés sur l'extension de la zone d'activités de l'Embosque impliquent de nouveaux enjeux d'insertion paysagère qu'il s'agira d'encadrer qualitativement dans les documents réglementaires du PLU. De plus, les études de maîtrise d'oeuvre en cours pour l'aménagement de ce secteur apportent de nouveaux éléments prescriptifs à prendre en compte pour garantir la bonne cohérence et hiérarchie des documents réglementaires (PLU > ZAE).

au vu de contraintes survenues lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisation d'urbanisme. En lien avec les services concernés, la présente Modification apporte donc quelques correctifs / compléments, notamment au sujet de l'encadrement de la constructibilité dans les zones agricoles.

Objet 3 - Corriger des erreurs matérielles

Il s'agit d'apporter des corrections, des précisions ou des compléments à certaines pièces du PLU, et en particulier au Règlement écrit concernant des implantations par rapport aux emprises publiques pour lesquelles une imprécision minime subsistait.

Objet 2 - Adapter, corriger, clarifier, simplifier et homogénéiser des dispositions du règlement

Les élus ont souhaité clarifier le Règlement sur quelques points mineurs,





2. Le projet d'extension de la ZAE L'Embosque

Le territoire du Bassin de Thau est soumis à une forte demande en matière d'espaces à vocation économique. La commune de Gigean fait partie des communes visées par le SCoT pour accueillir des polarités économiques d'intérêt territorial.

Puisque la ZAE L'Embosque est la dernière zone d'activité économique pouvant être étendue, au titre du document d'urbanisme communal, elle a donc été ciblée par Sète Agglopolie Méditerranée, en charge du développement économique du territoire.

La ZAE L'Embosque est localisée en entrée de ville Sud de la commune de

Gigean, secteur en limite d'urbanisation à dominante encore rurale, marqué par une urbanisation à vocation économique et par la présence de deux infrastructures routières majeures de la région (l'autoroute A9 et la RD 613).

Le site de projet comprend deux secteurs répartis de part et d'autre d'une grande aire de bassins de rétention. Il est essentiellement constitué d'une grande friche agricole devenue une prairie sèche et trouve des limites naturelles et construites sur ses contours : le ruisseau de la Vène et deux infrastructures routières de premier ordre, l'autoroute

la Languedocienne A9 et la RD 613, ainsi que les murs des lots de la ZAE existante de la 1^{ère} tranche.

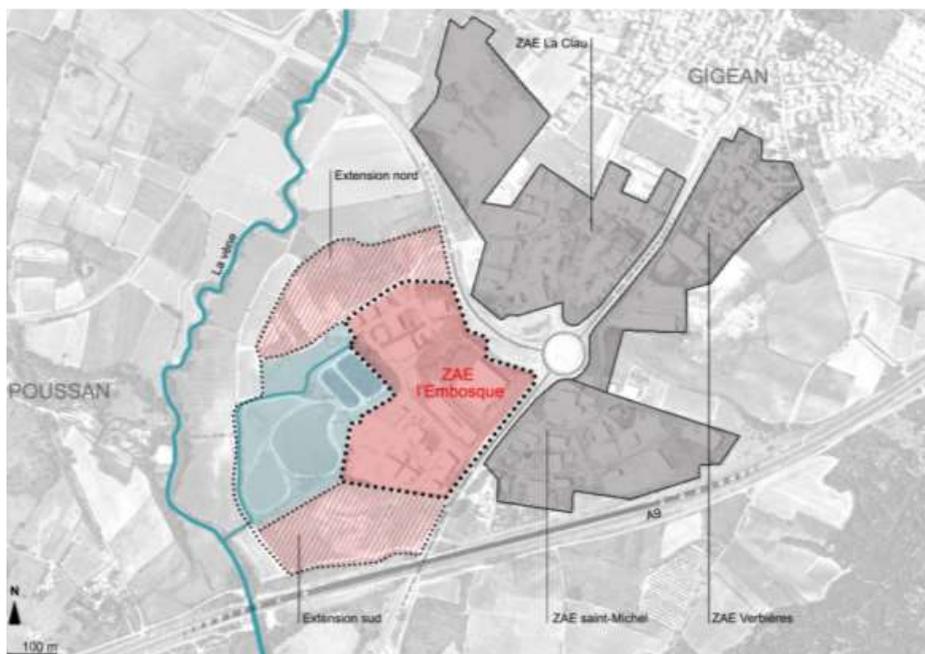
Les bâtiments de la 1^{ère} tranche, de par leur implantation et leur écriture architecturale, n'ont pas fait l'objet d'une démarche paysagère intégrée, produisant une image plutôt négative de l'entrée de ville.

Ainsi, le projet est la suite d'une première implantation de zone d'activité réalisée dans une précédente tranche et comprend une extension répartie sur deux secteurs et une requalification de la 1^{ère} tranche existante.

Le projet consiste en la construction de plusieurs bâtiments :

- Une plate-forme de distribution multi-température (nécessitant un lot d'environ 52 000 m²)
- Des activités de production et d'assemblage, et de high-tech/R&D (nécessitant des lots entre 1500 et 3000 m²)
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) (nécessitant un lot d'environ 4000 m²).

Le premier constituerait un macro-lot au Nord de la ZAE L'Embosque tandis que les autres activités seraient implantées au Sud de la ZAE L'Embosque, le long de l'Autoroute A9 et de la RD 613 (cf plan d'aménagement global page suivante).



- | | |
|------------------------------|--|
| Zone urbanisée | Anciens lagunage : aménagement paysager |
| Zone urbanisée à requalifier | Bassins de retentions à conserver d'ici 2020 |
| Zone à urbaniser | |

Le projet d'extension de la ZAE L'Embosque





3. La justification du choix de la procédure

3.1. Procédure de modification

• **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 six 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.

- Le PADD n'est pas remis en question ;
- L'équilibre des zones naturelles et agricoles est maintenu ainsi que les espaces boisés classés, les changements apportés au PLU n'étendent aucune zone urbaine ou à urbaniser ;
- Les protections édictées en fonction des risques et nuisances, de la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels ne sont pas remises en question, les changements apportés au PLU n'accroissent pas les capacités d'accueil et ne sont pas de nature à générer de nouveaux risques ou nuisances ;
- La modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser bloquée ;
- A travers les changements apportés au PLU il n'est pas non plus question de créer des OAP valant création d'une ZAC.

Les changements portés sur le PLU ne sont donc pas de nature à induire une Révision du document, telle que définie à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme.

• **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, 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.

- Il s'agit en effet d'apporter des ajustements au règlement, et aux orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, la commune de Gigean peut légitimement recourir à la procédure de modification.





3.2. Régime de droit commun

La procédure de modification est conduite conformément aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

• 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.

- Les changements apportés au PLU n'augmentent pas les possibilités de construction.
- Les changements apportés ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Les changements apportés au PLU ne visent pas à appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications apportées au PLU sont donc de nature à entrer dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.





4. Modifications apportées au PLU et leur justification

4.1. Modification du rapport de présentation (Pièce 1)

Le rapport de présentation (Pièce 1) assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il permet de conserver la trace des décisions prises, et sert d'aide mémoire lors des modifications ou des révisions que le PLU peut connaître.

Si ces changements ont des incidences sur les autres rubriques du rapport de présentation, notamment en matière d'environnement, le rapport de présentation complémentaire expose les conséquences et les mesures prises pour y remédier.

Dans le cadre d'une modification du PLU, le rapport de présentation initial est conservé et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

4.2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)

Seule l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7 « L'Embosque » connaît des modifications dans le cadre de la deuxième modification du PLU.

Les changements apportés aux OAP (tableau page suivante) découlent d'une évolution portée par la collectivité au projet d'aménagement qu'elle porte pour l'extension de l'Embosque. Ces ajustements proviennent, entre autre, d'un renforcement des objectifs de qualité paysagère (enjeu d'insertion et d'entrée de ville) et de nouveaux besoins issus de la pré-commercialisation (macro-lot en remplacement de lots individuels).

La localisation, la vocation de la zone et les grands principes d'aménagement et de connexions viaires varient peu et restent sur une même logique d'ensemble de greffe urbaine et d'optimisation.

Ainsi, en terme de programmation, il n'est plus question de 31 lots d'activité mais 13 lots : 1 lot au Nord de la ZAE et 12 lots au Sud de la ZAE dont 1 lot réservé à un équipement public (SDIS).

De plus, les modifications apportées encouragent la diversification des mobilités et la restructuration qualitative de l'entrée de ville par l'aménagement de nouveaux arrêts de bus devant, à terme, assurer la desserte pour l'ensemble des activités.





- Entrée de ville Amendement Dupont
- Espaces naturels à créer ou préserver (rétentions pluviales paysagères / espaces récréatifs)
- Emprise pour de l'activité économique mixte (artisanat, industrie, tertiaire, etc.)
- Possibilité d'implantation d'une ferme photovoltaïque
- Implantation préférentielle du bâti
- Reconstitution d'un alignement de platanes (requalification entrée de ville) et maintien des platanes existants
- Traitement paysager en accompagnement des constructions
- Cheminements doux (piétons / cycles)
- Voies tout véhicule
- Implantation des futurs arrêts de bus



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions de l'OAP
 L'Embosque, avant modification



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions de l'OAP
 L'Embosque, après modification





Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>Localisation et emprise</p> <p>Localisation</p> <p>[...]</p> <p>Emprise</p> <p>Le secteur «Embosque» s’entend sur une surface globale d’environ 25 hectares. Il englobe une partie de la zone économique existante sur laquelle quelques lots demeurent non construits, et intègre aussi au centre l’ensemble des bassins de rétention existants. Au final, les zones AU instaurées nouvellement dans le PLU ne représentent que 6,7 ha environ.</p>	<p>Localisation et emprise</p> <p>Localisation</p> <p>[...]</p> <p>Emprise</p> <p>Le secteur «Embosque» s’entend sur une surface globale d’environ 25 hectares. Il englobe une partie de la zone économique existante sur laquelle quelques lots demeurent non construits, et intègre aussi au centre l’ensemble des bassins de rétention existants. Les zones AU, à la suite de la deuxième modification du PLU, représentent 11 ha environ.</p>
<p>Nature et enjeux</p> <p>Développer l’activité économique</p> <p>[...]</p> <p>Intégrer la rétention pluviale dans un ensemble central paysager</p> <p>[...]</p> <p>Développer un parc photovoltaïque au sol</p> <p>La zone «tampon» proche de l’Autoroute A9 et qui en subit les nuisances de pollution atmosphérique et acoustique n’est pas propice à l’urbanisation. Il y a de fait un recul d’inconstructibilité à respecter, et ce secteur devient de fait une opportunité pour un tel programme. Le parc solaire permettra en outre d’améliorer le bilan énergétique de la ville en promouvant une production non négligeable d’énergie renouvelable.</p>	<p>Nature et enjeux</p> <p>Développer l’activité économique</p> <p>[...]</p> <p>Intégrer la rétention pluviale dans un ensemble central paysager</p> <p>[...]</p> <p>Développer un parc photovoltaïque au sol</p> <p>Le secteur classé au PPRi en zone rouge RN, à l’Ouest de l’extension Sud de la ZAE L’Embosque, est propice au développement d’un parc photovoltaïque au sol. Dans cette zone, y sont toutefois autorisés, entre autres et sous certaines conditions, « l’implantation d’unités de production d’électricité d’origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) ». Le parc solaire permettra en outre d’améliorer le bilan énergétique de la ville en promouvant une production non négligeable d’énergie renouvelable.</p>
<p>Le Parti d’aménagement & programme</p> <p>Les lots économiques devront obéir à une logique fonctionnelle de rationalisation foncière et faciliter la desserte et l’accessibilité. Les bâtiments pourront de par leur implantation conforter un certain cadrage des rues de manière à ne pas produire d’espace déstructuré. La répartition programmatique est définie comme suit et devra être respectée à +- 10% près :</p> <ul style="list-style-type: none"> • îlot A1 : 4 lots • îlot A2 : 1 lot • îlot A3 : 5 lots • îlot A4 : 6 lots • îlot B1 : 4 lots • îlot B2 : 3 lots • îlot B3 : 6 lots • îlot B4 : 2 lots • TOTAL : 31 lots d’activités. 	<p>Le Parti d’aménagement & programme</p> <p>Les lots économiques devront obéir à une logique fonctionnelle de rationalisation foncière et faciliter la desserte et l’accessibilité. Les bâtiments pourront de par leur implantation conforter un certain cadrage des rues de manière à ne pas produire d’espace déstructuré. La répartition programmatique est définie comme suit et devra être respectée à +- 10% près :</p> <ul style="list-style-type: none"> • extension Nord : 1 lot • extension Sud : 11 lots dont 1 lot réservé à un équipement public • TOTAL : 12 lots d’activités et 1 lot équipement.





4.3. Modification du règlement (Pièce 4a)

Plusieurs articles du règlement sont amendés pour répondre aux objets de la deuxième modification du PLU. Les principes retenus pour ces ajustements concernant les règles applicables à chaque zone sont explicités ci-contre et pages suivantes.

Ainsi, les changements apportés au règlement (tableaux pages suivantes) et les motifs de ces changements sont les suivants :

> ZONES U1 & U2

Pour les deux zones urbaines U1 et U2, la modification n°2 du PLU corrige une erreur matérielle (objet 3) en précisant que le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est de 3 mètres minimum.

Auparavant, la rédaction de la règle laissait entendre que les constructions ne pouvaient s'implanter qu'à 3 mètres de l'emprise publique (en dehors des autres cas).

> ZONES URBAINES (U) & À URBANISER (AU)

Les principales modifications apportées aux zones à urbaniser concernent l'adaptation de la zone 1AUE au nouveau projet d'extension de l'Embosque piloté par l'Agglomération qui a la compétence de développement économique de manière à

coordonner les règles du PLU avec les prescriptions en cours d'élaboration sur la ZAE. Les autres zones ne sont concernées que par des adaptations mineures destinées à faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

> ZONES A & N

Les constructions autorisées sous conditions sont dorénavant liées à l'exercice d'une activité agricole à titre principal. Il s'agit surtout d'encadrer plus strictement la question du logement ne devant pas contribuer à renforcer le mitage des zones agricoles (objet 2).





ZONES U1 & U2	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en observant un recul de 3m par rapport à la limite d'emprise publique, • Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale. <p>[...]</p>	<p>> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en observant un recul minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise publique, • Soit lorsqu'un retrait différent permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale. <p>[...]</p>
<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p>	<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Les débords de toits sont admis en dehors des emprises constructibles autorisées, excepté au-delà des limites séparatives.</p> <p>[...]</p>

ZONES U3, UEQ, 1AU3, 0AU3, 0AU4, 1AUT, 0AUEQ, & 1AUeq	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p>	<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Les débords de toits sont admis en dehors des emprises constructibles autorisées, excepté au-delà des limites séparatives.</p> <p>[...]</p>





ZONE U4	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle (L) doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) (prospect : $L=H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres).</p> <p>En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique.</p> <p>[...]</p>	<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle (L) doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) (prospect : $L=H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres). Cette règle s'applique aussi dans les lots créés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique.</p> <p>Les petites constructions annexes sont autorisées en limites séparatives sous condition de ne pas excéder une hauteur maximale en tout point de 2,50 mètres et une longueur maximale de 4 mètres.</p> <p>Les débords de toits sont admis en dehors des emprises constructibles autorisées, excepté au-delà des limites séparatives.</p> <p>[...]</p>

ZONE UE	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p>	<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Les débords de toits sont admis en dehors des emprises constructibles autorisées, excepté au-delà des limites séparatives.</p> <p>[...]</p>





ZONE UE	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 11 : Aspect extérieur</p> <p>[...]</p> <p><u>2) Enduits / Parements</u></p> <p>[...]</p> <p>Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.</p>  <p><i>Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.</i></p>  <p><i>Nuancier de référence complémentaire pour les façades et les éléments architecturaux à marquer. (Ces couleurs devront être minoritaires et correspondre à une logique de décrochés de volumes).</i></p> <p>[...]</p> <p><u>4) Toitures</u></p> <p>[...]</p> <p>Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (Cf. Coupe schématique suivante)</p> <p>[...]</p> <p><u>6) Clôtures</u></p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatif aux ferronneries.</p>	<p>> Article 11 : Aspect extérieur</p> <p>[...]</p> <p><u>2) Enduits / Parements</u></p> <p>[...]</p> <p>Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.</p>  <p><i>Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.</i></p> <p>[...]</p> <p><u>4) Toitures</u></p> <p>[...]</p> <p>Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage, ou traitées comme des « plaques inclinées » observant un débord d'au moins 0,5 mètre par rapport au nu de façade. Ces débords peuvent être en surplomb de l'emprise constructible.</p> <p>[...]</p> <p><u>6) Clôtures</u></p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatif aux ferronneries et à condition d'être accompagné d'un traitement végétalisé ou paysager.</p>





ZONE 1AU4	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Dans le cadre des opérations d'ensemble, la présente règle peut ne s'appliquer qu'aux limites extérieures de l'opération, et non obligatoirement à l'intérieur. En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique.</p> <p>L'implantation des locaux et aires de présentation ou de stockage des déchets ou de locaux annexes destinés au stationnement des 2 roues, poussettes, les dispositifs légers d'ombrage des stationnements (pergolas, vélums, etc.), etc, est autorisée librement sur la parcelle sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres et ne constituent pas de SDP.</p> <p>[...]</p>	<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Cette règle s'applique aussi dans les lots créés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. En cas de la présence d'une construction existante voisine implantée en limite, la nouvelle construction pourra en s'y adossant, avoir une hauteur identique.</p> <p>L'implantation de constructions annexes, des locaux et aires de présentation ou de stockage des déchets ou de locaux annexes destinés au stationnement des 2 roues, poussettes, les dispositifs légers d'ombrage des stationnements (pergolas, vélums, etc.), etc, est autorisée librement sur la parcelle sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres et ne constituent pas de SDP.</p> <p>Les débords de toits sont admis en dehors des emprises constructibles autorisées, excepté au-delà des limites séparatives.</p> <p>[...]</p>





ZONE 1AUE	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Caractère de la zone</p> <p>[...]</p>	<p>> Caractère de la zone</p> <p>[...]</p> <p>La zone 1AUE comprend un secteur 1AUEh destiné à adapter les règles de hauteur ponctuellement.</p> <p>[...]</p>
<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.</p>	<p>> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11, ou dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les débords de toits sont admis en dehors des emprises constructibles autorisées, excepté au-delà des limites séparatives.</p>
<p>> Article 9 : Emprise au sol</p> <p>[...]</p> <p><u>2) Emprise au sol maximum</u> Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).</p>	<p>> Article 9 : Emprise au sol</p> <p>[...]</p> <p><u>2) Emprise au sol maximum</u> Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s). Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette emprise au sol peut être définie sur la base de l'assiette foncière globale de l'opération puis répartie ensuite sur chaque lot.</p> <p>[...]</p>
<p>> Article 10 : Hauteur maximum des constructions</p> <p>[...]</p> <p><u>2) hauteur maximum au faitage</u> Toute construction ou installation ne peut excéder 12,5 mètres de «hauteur maximum».</p> <p>[...]</p>	<p>> Article 10 : Hauteur maximum des constructions</p> <p>[...]</p> <p><u>2) hauteur maximum au faitage</u> Dans la zone 1AUE, toute construction ou installation ne peut excéder 12,5 mètres de «hauteur maximum». Dans le secteur 1AUEh, toute construction ou installation ne peut excéder 21 mètres de «hauteur maximum», sous condition que cette hauteur « plafond » ne concerne pas plus de la moitié de l'emprise au sol totale des constructions. La moitié restante ne devra pas excéder une hauteur de 15 mètres.</p> <p>[...]</p>





ZONE 1AUE	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 11 : Aspect extérieur</p> <p>[...]</p> <p><u>2) Enduits / Parements</u></p> <p>[...]</p> <p>Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.</p>  <p><i>Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.</i></p>  <p><i>Nuancier de référence complémentaire pour les façades et les éléments architecturaux à marquer. (Ces couleurs devront être minoritaires et correspondre à une logique de décrochés de volumes).</i></p> <p>[...]</p> <p><u>4) Toitures</u></p> <p>[...]</p> <p>Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (Cf. Coupe schématique suivante)</p> <p>[...]</p> <p><u>6) Clôtures</u></p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatif aux ferronneries.</p>	<p>> Article 11 : Aspect extérieur</p> <p>[...]</p> <p><u>2) Enduits / Parements</u></p> <p>[...]</p> <p>Les teintes employées devront être similaires au nuancier ci dessous.</p>  <p><i>Nuancier de référence pour les enduits et maçonneries.</i></p> <p>[...]</p> <p><u>4) Toitures</u></p> <p>[...]</p> <p>Les toitures en pente pourront être traitées par couverture métallique, ou par tout type de verrière à condition qu'elles bénéficient d'une occultation solaire (pouvant être extérieure) adaptée. Dans ce cas, les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage, ou traitées comme des « plaques inclinées » observant un débord d'au moins 0,5 mètre par rapport au nu de façade. Ces débords peuvent être en surplomb de l'emprise constructible.</p> <p>[...]</p> <p><u>6) Clôtures</u></p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux grillagés rigides ne sont autorisés qu'en respectant le nuancier relatif aux ferronneries et s'ils sont accompagnés d'un traitement végétalisé ou paysager.</p>





ZONE A	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites</p> <p>Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés. - Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2 <p>[...]</p>	<p>> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites</p> <p>Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau et à moins de 5m de part et d'autre des bords extérieurs des fossés. - Les constructions destinées aux activités agricoles ou forestières autres que celles visées à l'article 2. - Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2 <p>[...]</p>
<p>> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous condition que l'activité agricole reste principale, les changements de destinations des locaux pour développer une activité secondaire d'accueil et de gîte à la ferme ou de chambres d'hôtes, ainsi que les points de vente directe des produits de l'exploitation. <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur Apu :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension à usage d'habitation limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale. <p>[...]</p>	<p>> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous condition que l'activité agricole reste principale, les constructions destinées aux activités agricoles ou forestières - Sous condition que l'activité agricole reste principale, les changements de destinations des locaux pour développer une activité secondaire d'accueil et de gîte à la ferme ou de chambres d'hôtes, ainsi que les points de vente directe des produits de l'exploitation. - Le logement sous réserve d'être nécessaires et indispensables à une activité agricole et sous condition de l'enregistrement de l'activité agricole à titre principal, ou sous réserve qu'il ne s'agisse que de l'extension d'un existant et de façon limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale sans excéder 50 m² de SDP. <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur Apu :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous condition que l'activité agricole reste principale, les constructions destinées aux activités agricoles ou forestières - Le logement sous réserve qu'il ne s'agisse que de l'extension d'un existant, et de façon limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale sans excéder 50 m² de SDP. <p>[...]</p>





ZONE N	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
<p>> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous condition que l'activité agricole reste principale, les changements de destinations des locaux pour développer une activité secondaire d'accueil et de gîte à la ferme ou de chambres d'hôtes, ainsi que les points de vente directe des produits de l'exploitation. - L'extension à usage d'habitation limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale. <p>[...]</p>	<p>> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous condition que l'activité agricole reste principale, les changements de destinations des locaux pour développer une activité secondaire d'accueil et de gîte à la ferme ou de chambres d'hôtes, ainsi que les points de vente directe des produits de l'exploitation. - Le logement sous réserve qu'il ne s'agisse que de l'extension d'un existant, et de façon limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale sans excéder 50 m² de SDP. <p>[...]</p>





4.4. Modification des pièces graphiques (Pièce 4b)

Les plans de zonage (Pièce 4b) connaissent 5 modifications :

- **Agrandissement de la zone 1AUE au dépend de la zone UE**

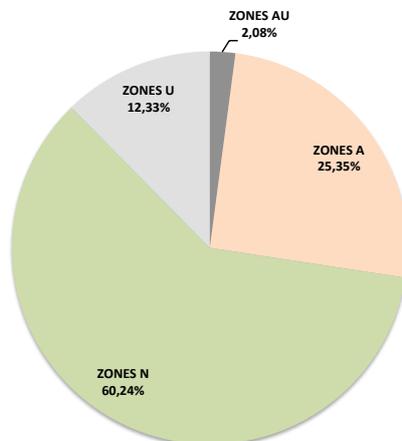
La zone 1AUE est étendue (+3,82 ha) pour englober l'ensemble des secteurs en extension de la ZAE L'Embosque, pour une opération d'aménagement unique. Ainsi, les règles applicables y seront harmonisées. De plus, les parcelles situées en zone UE ne sont pas construites à l'heure actuelle.

- **Agrandissement de la zone naturelle Neq et de la zone agricole Anc au dépend de la zone 1AUE**

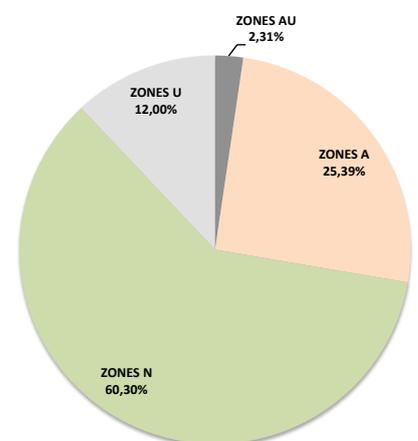
La zone 1AUE est réduite au Nord de l'extension Sud de la ZAE L'Embosque, au profit de la zone Neq (de 1,02 ha) et au Sud de l'extension Nord au profit de la zone Anc (de 0,54 ha). En effet, ce secteur n'a plus vocation à être urbanisé, il est prévu d'y maintenir des espaces naturels (pour la rétention pluviale ou en espace récréatif).

ZONES	Surface en ha AVANT la modification n°2	Surface en ha APRÈS la modification n°2	Évolution
ZONES URBAINES	200,95 ha	195,57 ha	- 5,38 ha
<i>dont zone UE</i>	<i>57,33 ha</i>	<i>51,95 ha</i>	<i>- 5,38 ha</i>
ZONES À URBANISER	33,88 ha	37,7 ha	+ 3,82 ha
<i>dont zone 1AUE</i>	<i>7,24 ha</i>	<i>11,06 ha</i>	<i>+ 3,82 ha</i>
ZONES AGRICOLES	413,34 ha	413,88 ha	+ 0,54 ha
<i>dont zone Anc</i>	<i>82,73 ha</i>	<i>83,27 ha</i>	<i>+ 0,54 ha</i>
ZONES NATURELLES	982,1 ha	983,12 ha	+ 1,02 ha
<i>dont zone Neq</i>	<i>6,29 ha</i>	<i>7,31 ha</i>	<i>+1,02 ha</i>

Extrait du tableau des surfaces de zones avant et après Modification n°2 du PLU



Répartition des types de zones du PLU (%) - AVANT la modification n°2



Répartition des types de zones du PLU (%) - APRÈS la modification n°2





• **Création d'un secteur 1AUEh**

Un secteur 1AUEh de la zone 1AUE est créé sur l'extension Nord de la ZAE L'Embosque pour permettre une hauteur plus élevée sur le secteur, sous certaines conditions. Grâce à des règles adaptées, le bâtiment pourra s'insérer dans le paysage.

• **Ajout d'une prescription graphique visant à protéger une masse boisée, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit de protéger la masse boisée au Nord de l'extension Nord de la ZAE L'Embosque, en limite de la zone 1AUE et de la zone agricole Anc.

L'objectif est notamment paysager et environnemental.

Il s'agit, d'une part, de protéger les vues, notamment depuis la RD2 et depuis Poussan sur la ZAE L'Embosque et son extension Nord, par un camouflage des bâtiments existants et futurs au moyen d'un espace boisé.

D'autre part, il s'agit d'enrayer la perte de biodiversité et de permettre aux espèces de circuler (les boisements créent des zones de refuge) et d'interagir.

Ces 4 modifications répondent à l'objet 1 de la présente procédure, à savoir « Modifier les règles de construction et mettre en oeuvre des mesures de protection durable du territoire architectural et urbain ».

• **Suppression de l'emplacement réservé n°17**

L'emplacement réservé n°17 visant à la création d'une liaison piétonne entre l'Avenue de Béziers et la zone réservée aux équipements publics est supprimé. En effet, l'emprise a été acquise par la commune et la liaison a été réalisée. L'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.

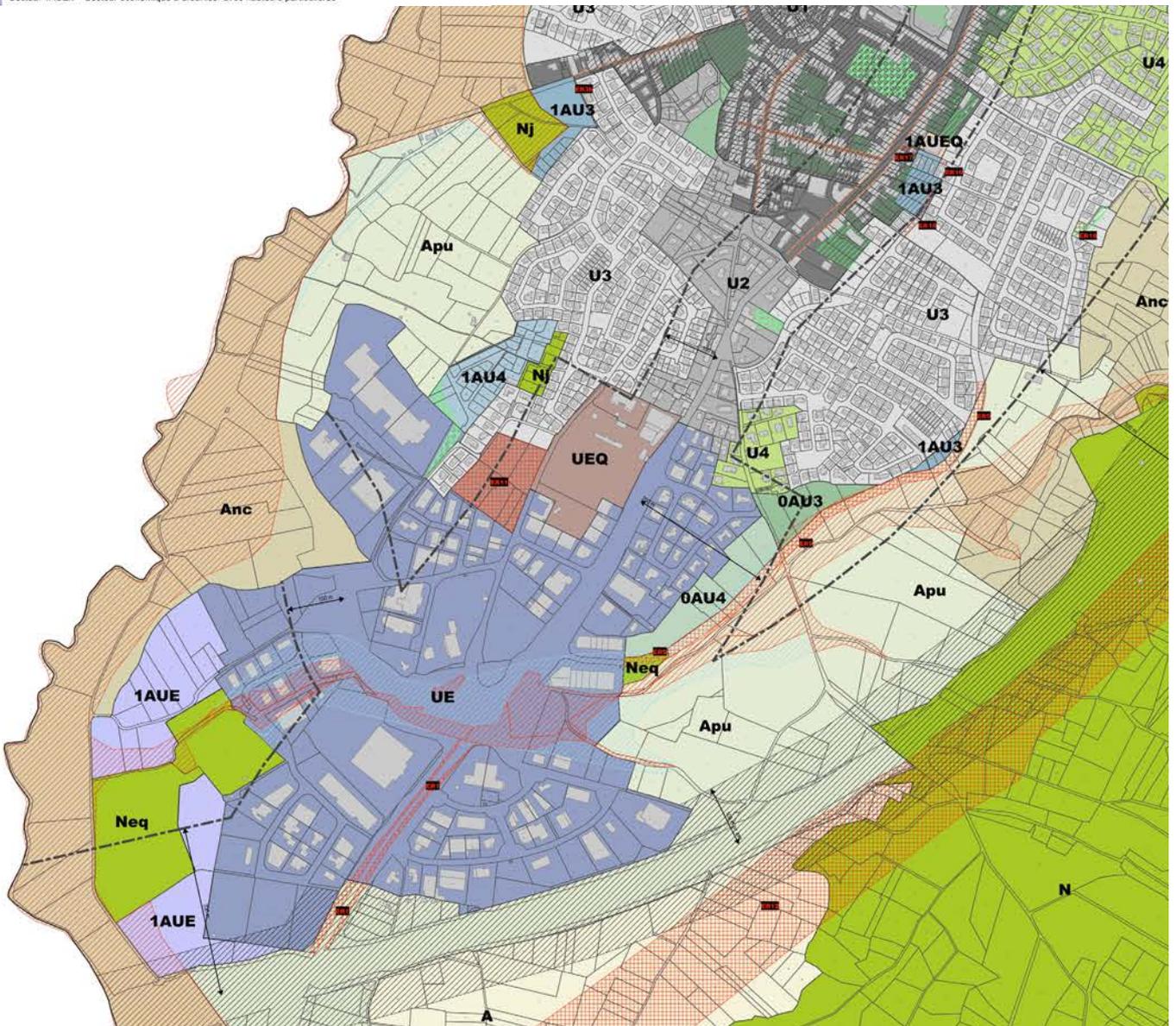
Cette 5^{ème} modification répond à l'objet 3 de la présente procédure, à savoir « Corriger des erreurs matérielles ».



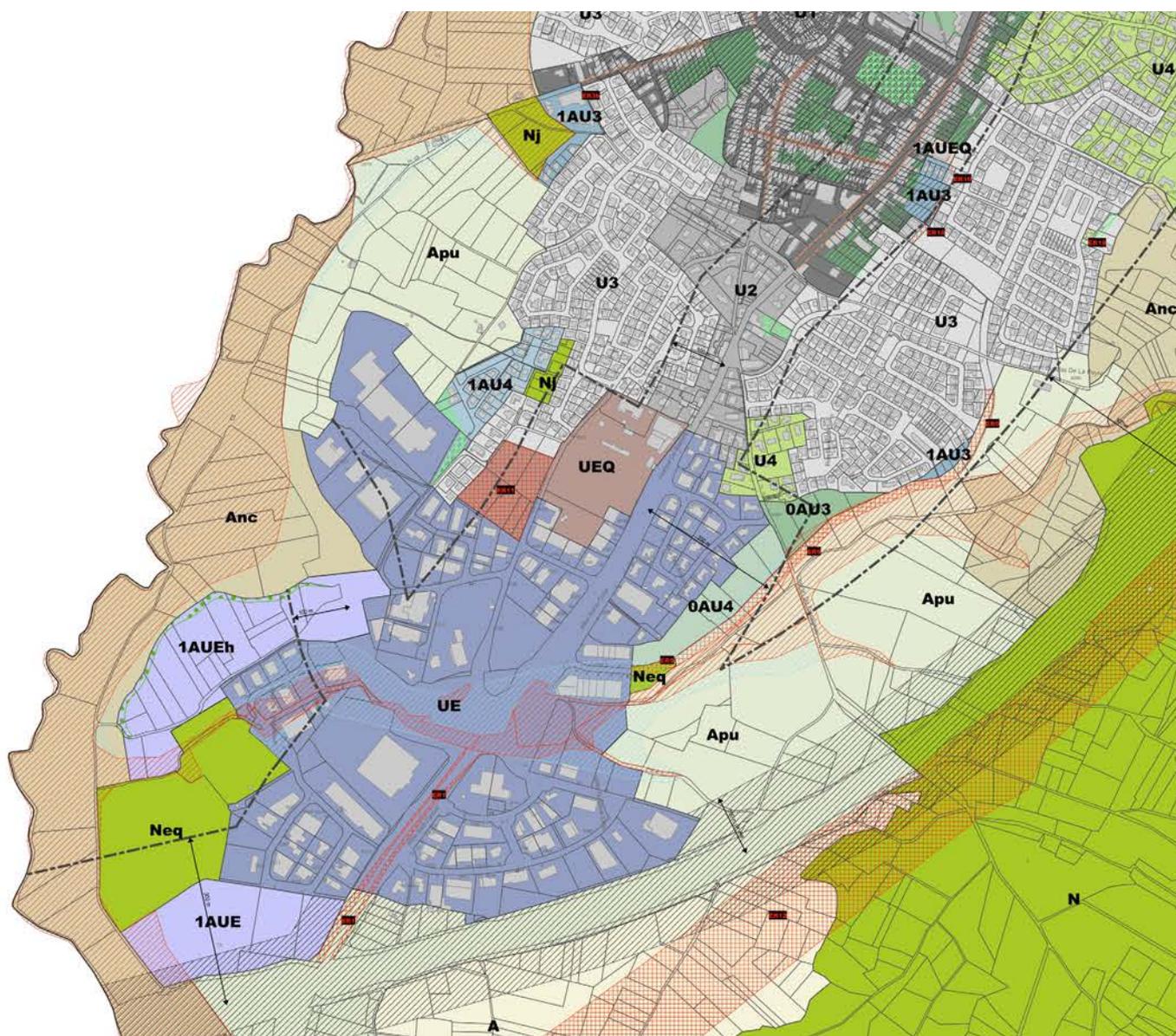
LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE PLU

- Zone U1 > Centre-ville historique et faubourgs attenants
- Zone U2 > Périphérie proche du centre-ville
- Secteur U2h > Périphérie proche du centre-ville avec hauteurs particulières
- Zone U3 > Quartier à majorité pavillonnaire moyennement dense
- Zone U4 > Quartier à majorité pavillonnaire et paysager
- Zone UE > Zones économiques et d'activités
- Zone UEQ > Zones dédiées aux équipements publics
- Secteur UEQc > Espace dédié au cimetière
- Zones 0AU2 > Secteurs urbains bloqués mixtes et centraux à urbaniser
- Zones 1AU3 > Secteurs urbains résidentiels à urbaniser
- Zones 0AU3 > Secteurs urbains bloqués résidentiels à urbaniser
- Zones 1AU4 > Secteurs urbains résidentiels paysagers à urbaniser
- Secteur 1AU4e > Sous-secteur permettant de répondre aux enjeux environnementaux du secteur de La Pansière
- Zones 0AU4 > Secteurs urbains bloqués résidentiels paysagers à urbaniser
- Zones 1AU3 > Secteurs à urbaniser dédiés aux équipements publics
- Zones 0AU3 > Secteurs à urbaniser bloqués dédiés aux équipements publics
- Zone 1AUT > Secteurs urbains touristiques à urbaniser
- Zones 1AUE > Secteurs économiques à urbaniser
- Secteur 1AU4h > Secteur économique à urbaniser avec hauteurs particulières

- Zones N > Zones naturelles
- Zones Nj > Zones naturelles dédiées aux jardins privés ou partagés
- Zones Neq > Zones naturelles dédiées aux équipements à vocation environnementale
- Zones A > Zones agricoles
- Zones Agv > Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) pour l'accueil des gens du voyage
- Zones Apu > Secteurs aux abords des espaces urbanisés de la commune
- Zones Anc > Secteurs agricoles non-constructibles (risque feu de forêts)
- Zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation (Zones BU, ZP1)
- Zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation (Zones RN, RP, RU)
- Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée de l'infrastructure
- Emplacements Réservés
- Patrimoine bâti classé au titre du L.151-19 (bâtiments et/ou façades urbaines)
- Monuments Historiques
- Espaces Boisés Classés
- Protection des coeurs d'îlots paysagers (constructibilité limitée - cf règlement)
- Masse boisée protégée au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Recul d'inconstructibilité



Extrait du plan de zonage, avant modification



Extrait du plan de zonage, après modification





4.5. Modification de la liste des emplacements réservés (Pièce 4c)

L'emplacement réservé n°17 visant à la création d'une liaison piétonne entre l'Avenue de Béziers et la zone réservée aux équipements publics est supprimé de la liste des emplacements réservés prévus dans le PLU. Il s'agit d'une mise en cohérence avec l'ajustement des documents graphiques du règlement.

L'emplacement réservé n°17 n'avait plus lieu d'être, puisque la parcelle a été achetée par la commune et que la liaison a été réalisée.

Il s'agit d'une modification répondant à l'objet 3 (Corriger des erreurs matérielles) de la présente procédure.

16	Création d'une liaison véhicules et piétons entre la rue de l'Astrée et la zone pour des équipements publics futurs (1AUEQ) : assurer la desserte des équipements publics.	96 m2	Commune	
17	Création d'une liaison piétonne entre l'Avenue de Béziers (centre-ville) et la zone pour des équipements publics futurs (1AUEQ) : assurer la desserte des équipements publics.	430 m2	Commune	
18	Création d'une voie de liaison d'une emprise de 8m pour desservir les zones 1AU3 et 1AUEQ en greffe sur le lotissement du Mas de Peyre (voie en attente).	790 m2	Commune	

Extrait de la liste des emplacements réservés, avant modification

16	Création d'une liaison véhicules et piétons entre la rue de l'Astrée et la zone pour des équipements publics futurs (1AUEQ) : assurer la desserte des équipements publics.	96 m2	Commune	
17	Création d'une liaison piétonne entre l'Avenue de Béziers (centre-ville) et la zone pour des équipements publics futurs (1AUEQ) : assurer la desserte des équipements publics.	430 m2	Commune	ER supprimé dans le cadre de la Modification n°2 du PLU
18	Création d'une voie de liaison d'une emprise de 8m pour desservir les zones 1AU3 et 1AUEQ en greffe sur le lotissement du Mas de Peyre (voie en attente).	790 m2	Commune	

Extrait de la liste des emplacements réservés, après modification





5. Les effets attendus de la deuxième modification du PLU

La 2^{ème} Modification du PLU de Gigean ne porte que sur des ajustements mineurs, qui ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre général du PLU. En effet, les ajustements portés au document d'urbanisme ne contribuent pas à :

- Réduire des zones naturelles ou agricoles au profit de zones urbaines ou à urbaniser,
- Augmenter ou diminuer la constructibilité des zones urbaines de +-20%.

Ils rentrent bien dans le cadre formel autorisé pour procéder à une Modification de Droit Commun (non sous régime simplifié).

Ainsi les effets de la présente Modification ne contribuent pas à impacter l'environnement communal (au sens large) plus que le projet de PLU initial approuvé en 2017.

La présente Modification ne portant pas sur une ouverture de zone bloquée à l'urbanisation et n'entraînant pas de hausse de constructibilité majeure, ne contribue pas à augmenter l'impact de l'urbanisation communale.

5.1. Incidences de la modification sur les risques naturels

Les ajustements opérés ne sont pas de nature à aggraver les risques naturels ou technologiques et ne modifient pas la constructibilité des secteurs concernés par un risque naturel (PPRi, feux de forêt, etc.).

Les modifications apportées aux pièces réglementaires du PLU sont sans aucune incidence sur les risques naturels par rapport au document initial.

5.2. Incidences de la modification sur les Espaces Boisés Classés

Les modifications apportées aux pièces réglementaires du PLU sont sans aucune incidence sur les espaces boisés classés inscrits dans le document.

5.3. Incidences de la modification sur la ressource en eau potable et sur la distribution AEP

Aucun changement sur la ressource en eau potable (pas d'augmentation de constructibilité, ni d'ouverture à l'urbanisation) n'est imputable à la présente 2^{ème} Modification.

5.4. Incidences de la modification sur l'assainissement public

Aucun changement sur l'assainissement des eaux usées (pas d'augmentation de constructibilité, ni d'ouverture à l'urbanisation) n'est imputable à la présente 2^{ème} Modification.





5.5. Incidences de la modification sur l'environnement et la consommation d'espace agricole

Aucun impact négatif sur la préservation des terres agricoles naturelles ou forestière (pas d'augmentation de constructibilité, ni d'ouverture à l'urbanisation) n'est imputable à la présente 2^{ème} Modification.

Au contraire, les règles et changements opérés dans la présente Modification tendent à renforcer la préservation des espaces non constructibles par une augmentation de la zone naturelle (N) et de la zone agricole (A) par une réduction d'une surface équivalente de la zone d'activité de l'Embosque (1AUE).

Les incidences sur le monde agricole et sur la consommation d'espaces sont positives.

5.6. Incidences de la modification sur la protection des espaces naturels sensibles

Aucun changement sur les secteurs naturels sensibles ou réservoirs de biodiversité (ZICO, ZNIEFF, N2000) (pas d'augmentation de constructibilité, ni d'ouverture à l'urbanisation) n'est imputable à la présente 2^{ème} Modification.

Les incidences sur la protection de la biodiversité sont neutres.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) demeurent inchangés.

