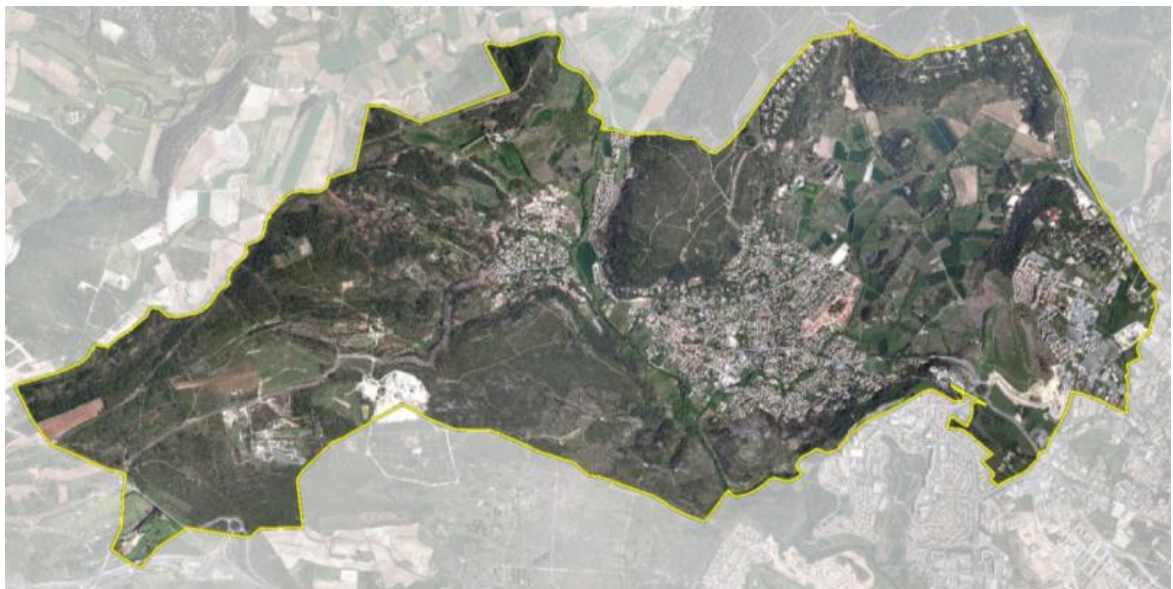


PLU de Grabels

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



I.b. Additif au rapport de présentation : notice de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU

PLU approuvé par DCM du 07 octobre 2013

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 23 juillet 2019

Sommaire

I. OBJET ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	4
I.1. Objet de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU : création d'un sous-secteur en UC2a à la Valsière, avec modification des règles d'emprise et de hauteur et suppression de l'ER72	4
I.2. Objectifs de la modification (justification des motifs)	4
II. LE SITE	6
II.1. Localisation du site	6
II.2. Caractéristiques du site	7
III. PROCEDURE	10
III.1. Recours à la procédure de modification simplifiée du PLU	10
III.1.1. Justification du recours à la procédure de modification	10
III.1.2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée	10
IV. CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	12
IV.1. Evolutions du zonage	12
IV.2. Evolutions du règlement – Exposé des motifs	14
V. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	17
V.1. Incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques	17
V.2. Incidences sur les paysages, le patrimoine et le cadre de vie	20
V.3. Incidences sur l'eau et les ressources naturelles	22
V.4. Incidences sur les risques majeurs	22
V.4.1. Risque feux de forêt	22
V.4.2. Risque ruissellement	22
V.5. Incidences sur les pollutions et nuisances	23
V.6. Incidences sur la transition énergétique	23

I. OBJET ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

I.1. Objet de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU : création d'un sous-secteur en UC2a à la Valsière, avec modification des règles d'emprise et de hauteur et suppression de l'ER72

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grabels a été précisée par arrêté du Président de Montpellier Méditerranée Métropole le 30 novembre 2018. Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 7 octobre 2013.

L'objet de la présente procédure est une **modification des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces libres** (articles 9, 10 et 13) sur le **site du vallon d'Aurelle à la Valsière**, actuellement classé en UC2 au PLU.

A cette fin, un sous-secteur UC2a est identifié dans le secteur UC2, au sein duquel les règles évoluent de la manière suivante :

- réduction de l'emprise au sol maximale : de 40% à 25% ;
- augmentation de la hauteur maximale : de R+1 à R+2+attique (le dernier niveau « en attique » étant limité à 50% de la superficie vis-à-vis du niveau inférieur) ;
- augmentation des espaces libres de pleine terre végétalisée : de 60% des espaces libres (soit 36% de l'unité foncière) à 60% de l'unité foncière.
- La définition des espaces libres de pleine terre végétalisée est précisée dans le titre 1 – définitions du règlement.

L'évolution des règles sur le sous-secteur UC2 est accompagnée de la suppression de l'emplacement réservé °72 prévu pour la création d'une voie de liaison entre la rue Antoine Jérôme-Balard et l'impasse de la Valsière.

I.2. Objectifs de la modification (justification des motifs)

- **La réduction de l'emprise au sol maximale du bâti, accompagnée d'une augmentation des espaces libres et des espaces libres en pleine terre**, a pour but **une meilleure prise en compte** :
 - **de la valeur paysagère du site**, en favorisant la conservation du caractère aéré et boisé du vallon et des coteaux, en privilégiant un bâti moins « étalé » au sol, préservant d'importants espaces libres végétalisés et dont la typologie bâtie assurera une transition entre la zone d'habitats collectifs de forte hauteur UB2a (au sud/sud-ouest du site) et les zones pavillonnaires bâties UC2 et OAU (au nord/nord-est du site) ;

- **des risques naturels** (ruissellement et feux de forêt), notamment par une limitation de l'imperméabilisation des sols et par un recul du bâti important vis-à-vis de la zone de danger du PPRif.

En contrepartie de la réduction de l'emprise au sol, il est donné une possibilité de construire en hauteur, dans une proportion équivalente à la réduction des droits à construire au sol.

- Le **maintien d'une constructibilité au moins équivalente à celle qui existait au PLU avant modification est nécessaire**, afin de **répondre aux objectifs communautaires en matière de production de logements locatifs sociaux**.

La commune dispose aujourd'hui d'un parc de logements locatifs sociaux (LLS) de 14%. Elle doit poursuivre le rattrapage en matière de production de LLS en vue de se rapprocher des 25% du parc de logements imposés par la loi SRU et également répondre aux objectifs sur lesquels la commune s'est engagée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur (2013-2018)¹.

L'urbanisation de ce site permettra de réaliser une opération actuellement en cours de définition. La programmation envisagée conduirait à la réalisation d'environ 145 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession dits « aidés » : la modification simplifiée du PLU permet d'assurer une meilleure prise en compte de l'aléa hydraulique et des formes urbaines adaptées au cadre paysager du site.

- **La suppression de l'emplacement réservé n°72 (ER 72) :**

L'ER 72 est prévu pour la création d'une voie de liaison entre la rue Antoine Jérôme-Balard et l'impasse de la Valsière. Or la localisation de cette voie, telle qu'elle est représentée à travers l'ER 72, n'est plus adaptée. En effet, sa réalisation est compromise par l'occupation du sol existante sur la partie Nord de l'emprise de l'emplacement réservé. Afin de desservir au mieux le sous-secteur UC2a et d'assurer sa continuité avec l'opération des Terrasses de la Valsière réalisée sur la rive gauche du vallon d'Aurelle, il apparaît plus adéquat de faire évoluer la localisation de cette voie de liaison, qui sera réalisée dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble du sous-secteur UC2a. Sa traduction en emplacement réservé ne s'avère ainsi plus nécessaire.

¹ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur (2013-2018) de la Métropole a été approuvé le 27 novembre 2013. A travers la signature du Programme Local de l'Habitat (2008-2018), la commune de Grabels s'est engagée à réaliser 780 logements sur la période, soit en moyenne sur la période :

- 130 logements par an ;
- un minimum de 40 logements locatifs sociaux par an ;
- une part minimale de 30% de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion (hors PLS foyer) au sein de la production neuve ;
- 20% de logements en accession abordable au sein de la production neuve (objectif de 26 en moyenne annuelle).

Le PLH 2019-2024 est en cours d'élaboration avec de nouveaux objectifs qui seront établis pour répondre aux besoins de la commune.

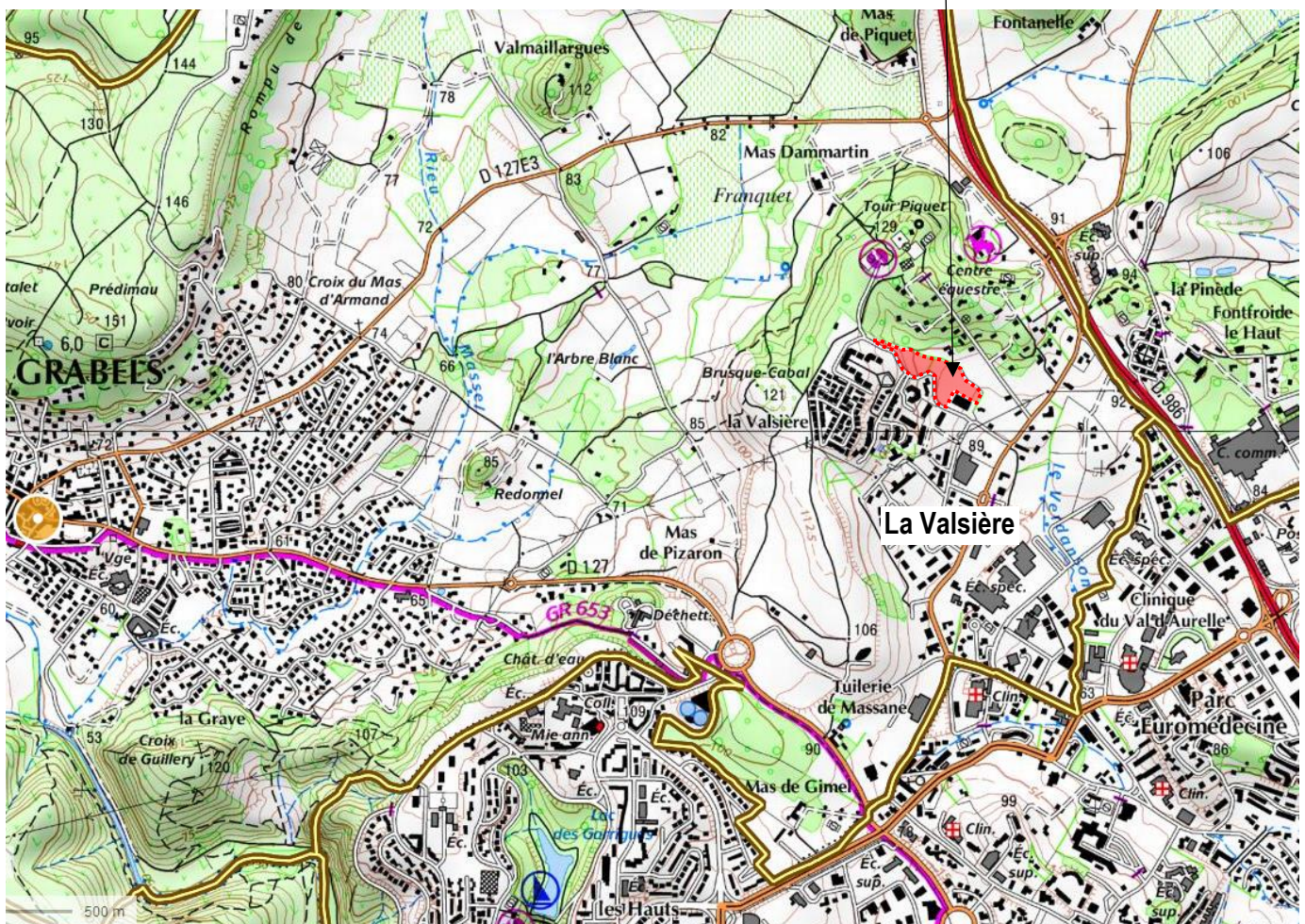
II. LE SITE

II.1. Localisation du site

Le sous-secteur UC2a objet de la modification simplifiée est situé dans le quartier de La Valsière sur la commune de Grabels. Il est bordé par la rue Jérôme Balard au sud, qui en assure actuellement la desserte, et, au nord par le creux du vallon d'Aurelle qui descend du relief de la Tour de Piquet.

Plan de situation

Secteur UC2a



II.2. Caractéristiques du site

La superficie du site est de 18 800 m². Il comprend les parcelles cadastrales AE 0005, 0052 et 0053.

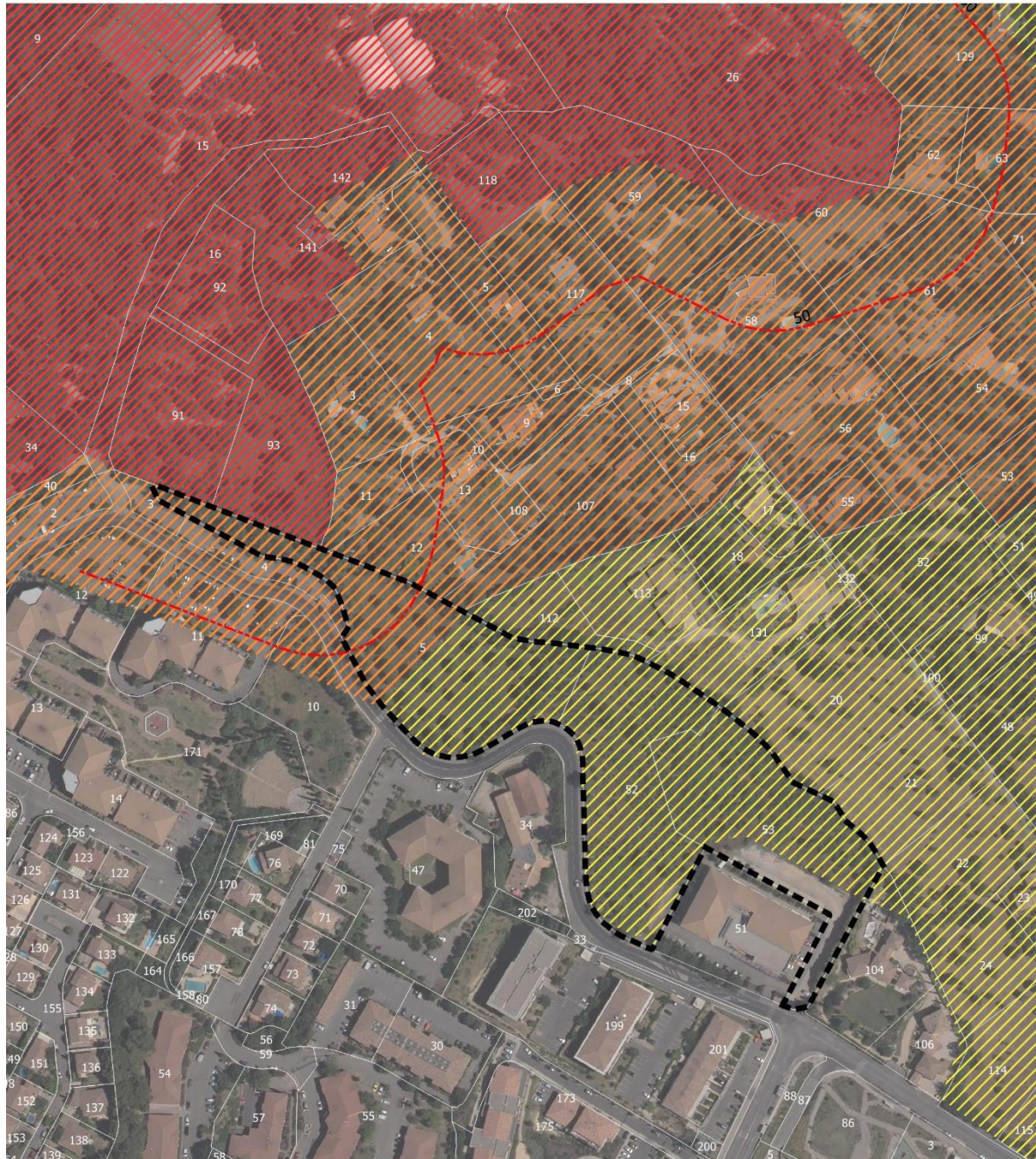
Il s'agit d'un espace non bâti, situé entre deux zones urbanisées :


- d'habitat individuel au nord : dispersé dans la colline de la Valsière en partie haute et opération d'habitat individuel groupé des terrasses de la Valsière en partie basse (R+1 à R+2 en partie basse) ;
- d'habitat collectif au sud (R+3 à R+4).

Le site est bordé au nord par un espace vert inconstructible, à préserver au titre du PLU (ancien article L123-1-5 7°, actuellement L151-19 et L151-23), qui matérialise une coulée verte accompagnant le fond du vallon.





La commune de Grabels est concernée par un plan de prévention des risques de feux de forêt (PPRif). Le site est inscrit en zone de précaution forte, sur laquelle les constructions individuelles isolées sont interdites, et en zone de précaution, sur laquelle les constructions sont admises avec prescriptions. Il est en outre grêvé en partie haute par la bande inconstructible de 50 m autour de la zone de danger.





 Limite du sous-secteur UC2a

PPRif

 Zone de danger

 Zone de précaution forte

 Zone de précaution

 Zone inconstructible 50 m autour de la zone de danger

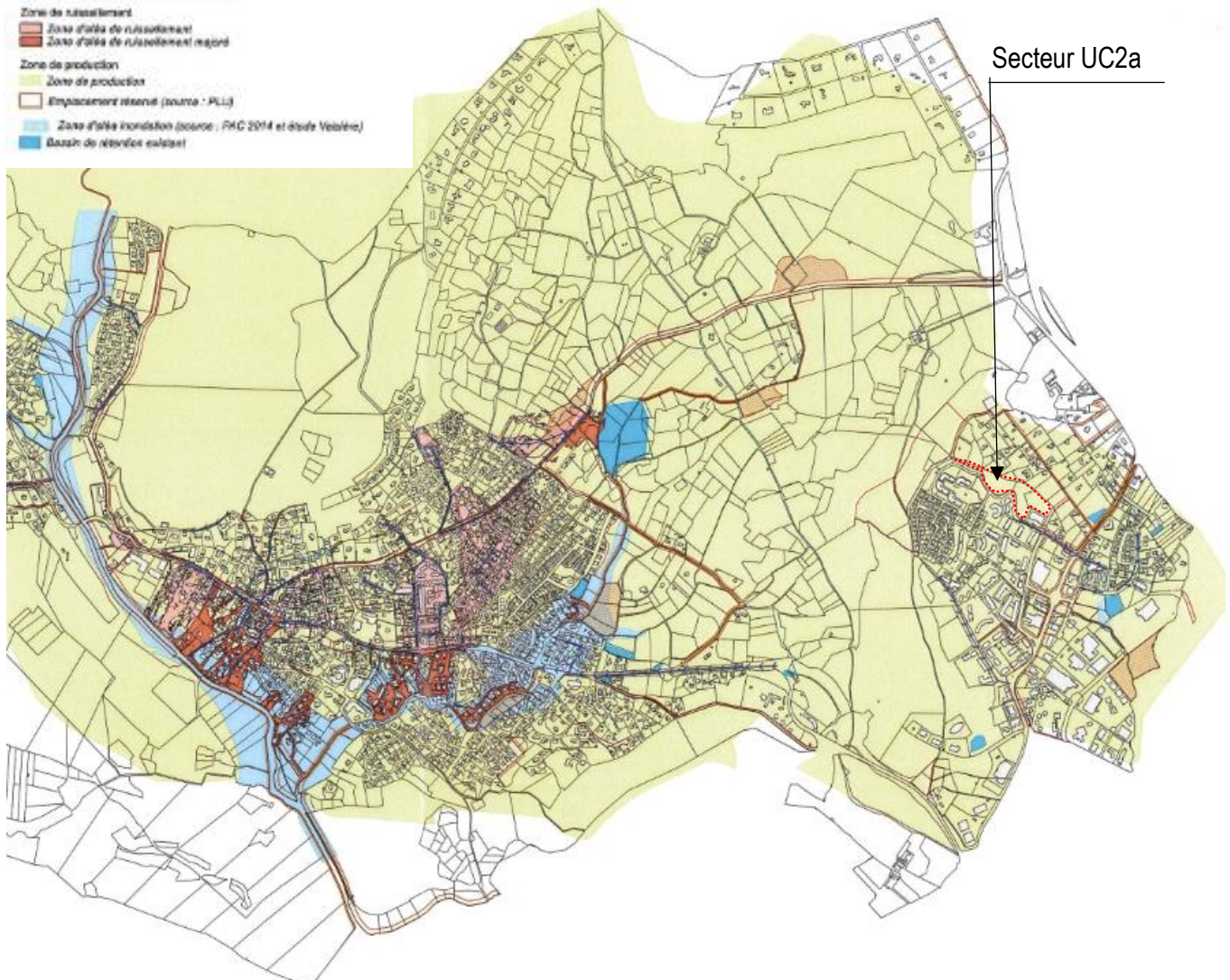
Le site a une topographie orientée nord-ouest/sud-est variant de 115 m NGF à 90 m NGF, avec des pentes plus marquées en partie haute au nord-ouest et des parcelles relativement planes en partie basse (parcelles AE 00 52 et 53).

En 2016 la commune de Grabels a engagé la révision de son schéma directeur pluvial afin de répondre aux enjeux de gestion pluviale sur la commune. Le 1er janvier 2018, la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations a été prise par Montpellier Méditerranée Métropole qui a ainsi engagé l'élaboration d'un zonage pluvial à l'échelle des 31 communes qui composent son territoire. En vue de limiter l'exposition des populations au risque de ruissellement qui sont importants sur la commune de Grabels, la métropole a toutefois formalisé sous forme de porter à connaissance les études engagées au préalable par la commune. Ce document identifie le sous-secteur UC2a parmi les zones de production d'eau : ces zones correspondent à l'ensemble des bassins versants (zones d'alimentation des cours d'eau) qui couvrent la commune.

Zonage pluvial sur le territoire communal

Légende

- Zone d'axe d'écoulement des eaux
- Zone de ruissellement
 - Zone d'axe de ruissellement
 - Zone d'axe de ruissellement majeur
- Zone de production
 - Zone de production
 - Emplacement réservé (source : PLU)
 - Zone d'axe inondation (source : PNC 2014 et étude Veolia)
 - Bassin de rétention existant



III. PROCEDURE

III.1. Recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

III.1.1. Justification du recours à la procédure de modification

Conformément aux dispositions des articles L153-31 (modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018) et L153-36 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au PLU relèvent du champ d'application de la procédure de modification, dans la mesure où elles n'ont pas pour effet :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
> aucune modification n'est apportée au PADD dans le cadre de la présente modification.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
> le périmètre de la zone urbaine reste identique. Le site n'est pas concerné par un EBC.
- 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 ;
> la modification ne réduit aucune protection et n'induit pas de graves risques de nuisances.
- 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.
> le secteur concerné est une zone urbaine, donc non concerné par ce dernier point.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »
> la modification ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

III.1.2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

La présente modification est effectuée selon une **procédure simplifiée**, en application des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Il est possible de recourir à cette procédure car le projet de modification n'a pas 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 ;

> Le projet de PLU reste en deça de ce seuil (Cf données ci-dessous).

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

> Le projet de PLU ne diminue pas ces possibilités de construire.

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

> La surface de la zone UC2 concernée n'est pas réduite.

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

> Le PLU de Grabels ne tient pas lieu de PLH.

EVOLUTION DES POSSIBILITES DE CONSTRUCTION

L'évolution des « possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » telle que mentionnée à l'article L153-45 s'apprécie à l'échelle de la zone UC2 dans laquelle s'inscrit le secteur du projet. Elle est détaillée comme suit :

Règles du PLU avant modification simplifiée :

	Surface totale	Emprise au sol max	Hauteur -Nb de niveaux	SdP brute max théorique
Secteur UC2 Total	43 820 m ²	0,4	2	35 056 m ²

Règles du PLU après modification simplifiée :

	Surface totale	Emprise au sol max	Hauteur -Nb de niveaux	SdP brute max théorique
Secteur UC2, hors UC2a	25 026 m ²	0,4	2	20 021 m ²
Sous-secteur UC2a	18 794 m ²	0,25	3,5	16 450 m ²
Secteur UC2 Total	43 820 m ²			36 471 m ²

Majoration des droits à construire à l'échelle du secteur UC2 avant/après modification simplifiée :

L'augmentation de la SDP brute maximale théorique est de **+ 1 410 m²** (36 471 m² - 35 056 m²)*
Ce qui correspond à une majoration des droits à construire par rapport à la totalité du secteur UC2 avant modification de **4%** (1 410 x 100) / 35 056 = 4%)**.

* SdP brute max théorique du secteur UC2 total après modification – celle avant modification.

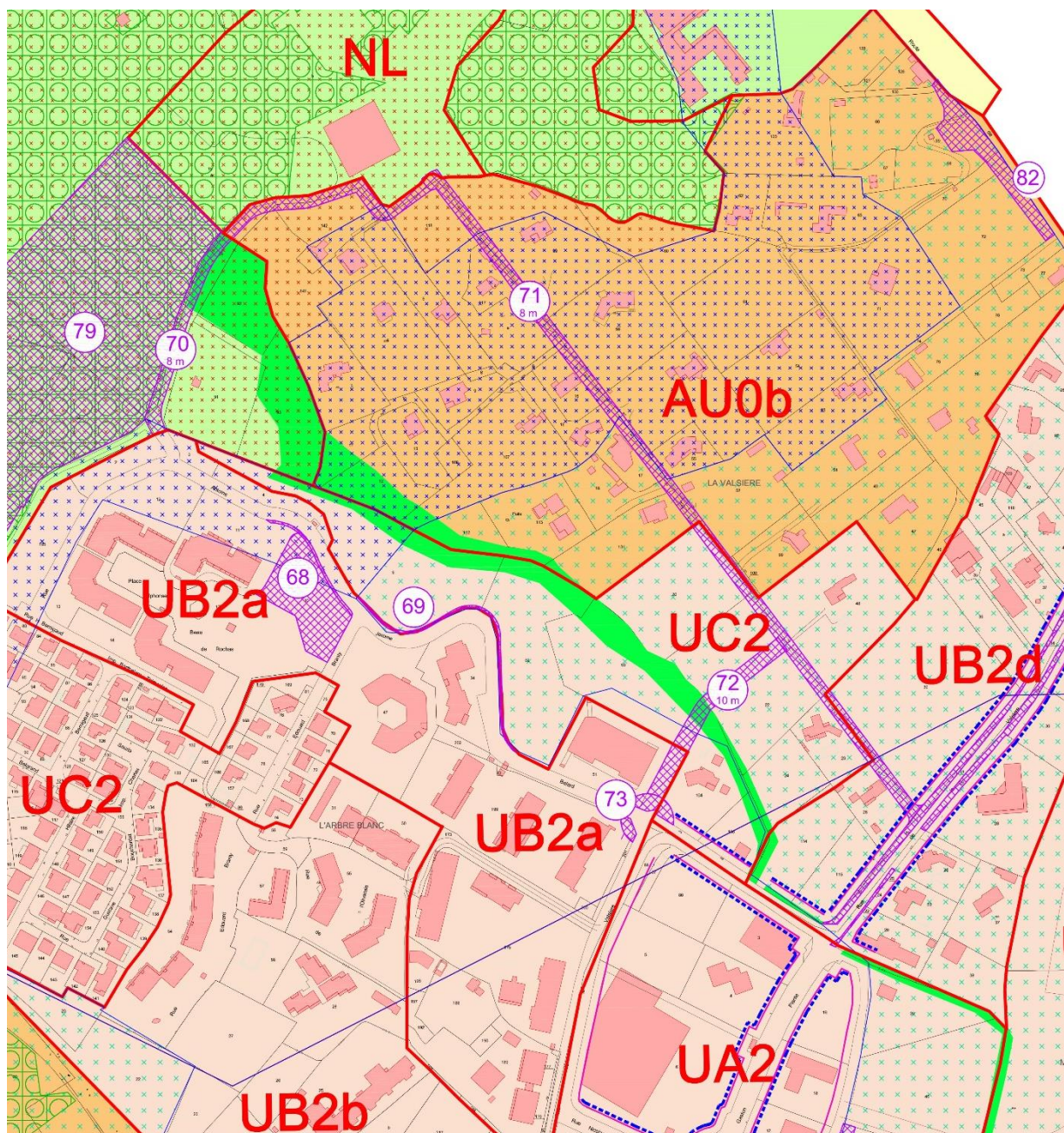
** % de l'augmentation de la SDP brute théorique au regard de la SDP max brute théorique du secteur UC2 avant modification).

IV. CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

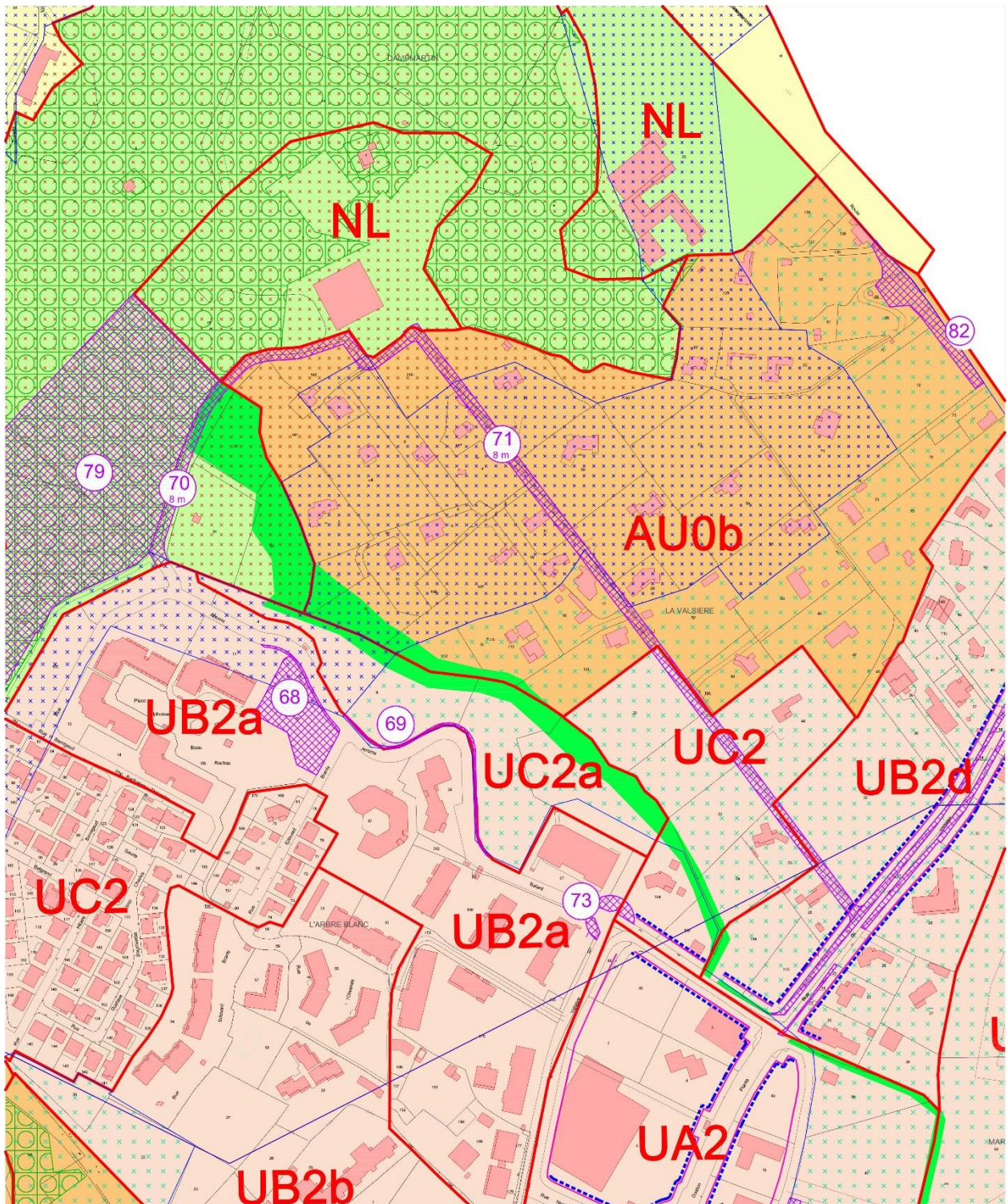
IV.1. Evolutions du zonage

La limite de la zone urbaine n'est pas modifiée. Un sous-secteur UC2a est créé dans la zone UC2 et l'ER n°72 est supprimé.

Extrait du zonage avant la 1^{ère} modification simplifiée du PLU






Extrait du zonage après la 1ère modification simplifiée du PLU





LEGENDE

-  Limites de zones
-  Emplacements réservés
-  Espaces Boisés Classés
-  Espaces verts à préserver L123-1-5 al 7
-  Linéaires d'activités à conforter ou à créer
-  Ligne d'implantation du bâti

Zones de risques incendie (PPRif)

-  Zone R : zones de danger
-  Zone B1 : zones de précaution forte
-  Zones B2 : zones de précaution

Zones de risques inondation (PPRI)

-  Zone R et zone non aedificandi de 10 m autour des ruisseaux
-  Zone B

Nota : les périmètres de risques sont donnés à titre indicatif. Il convient de se reporter aux plans réglementaires des PPR en annexe du PLU.

IV.2. Evolutions du règlement – Exposé des motifs

Les évolutions de fond du règlement concernent le sous-secteur UC2a, et en particulier les règles d'emprise, de hauteur et d'espaces libres.

En UC2, il est par ailleurs précisé que l'emprise au sol (art 9) et les espaces libres (art 13) sont calculés sur la base de l'unité foncière, terme qui englobe la notion de parcelle support d'une opération individuelle, ou de groupe de parcelles support d'une opération d'ensemble.

La définition des espaces libres de pleine terre végétalisée est précisée. Elle n'est pas modifiée sur le fond.

DEFINITION	MODIFICATIONS APPORTEE AU REGLEMENT (Ajouts en bleu – Suppressions en bleu barré)	EXPOSE DES MOTIFS
	<p>Espaces libres de pleine terre végétalisée</p> <p>Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si, sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales). La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.</p> <p>Les aménagements de voirie et les aires de stationnement imperméabilisés sont donc exclus des surfaces de pleine terre. A contrario, les accès et les espaces de stationnement perméables, de type dalles engazonnées sur structures portantes (stationnement "evergreen", "nid d'abeille", etc.), sont admis comme des surfaces de pleine terre.</p>	<p>Le sens de l'écriture de la règle des espaces libres de pleine terre végétalisée est bien d'y permettre la réalisation d'accès et d'espaces de stationnement à condition qu'ils soient perméables.</p> <p>Cette précision est ajoutée de manière explicite afin d'éviter toute erreur d'interprétation.</p>

ZONE UC2	MODIFICATIONS APPORTEE AU REGLEMENT - ZONE UC2 (Ajouts en bleu – Suppressions en bleu barré)	EXPOSE DES MOTIFS
<p>Caractère de la zone</p>	<p>Zone urbaine générale à dominante d’habitat, correspondant aux extensions pavillonnaires plus éloignées des centralités des deux pôles de la commune et sur des secteurs urbanisés parfois sensibles (coteaux, zones de risques inondation ou de feux de forêt, abords des cours d’eaux).</p> <p>De densité moyenne à faible, les constructions sont principalement édifiées en ordre discontinu.</p> <p>Sur ces secteurs, la préservation du caractère paysager aéré et boisé, ainsi que la prise en compte des risques naturels sont recherchées.</p> <p>On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UC1, correspondant aux zones pavillonnaires situées autour du village : <ul style="list-style-type: none"> - UC1a, admettant une densité moyenne sur les secteurs les moins sensibles ; - UC1b, préservant une densité faible sur les secteurs les plus sensibles (coteaux boisés, bords des cours d’eaux) ; • UC2, correspondant aux zones pavillonnaires de La Valsière. Il comprend un sous-secteur UC2a admettant une emprise au sol plus faible et une hauteur plus importante. • UC3, correspondant aux zones pavillonnaires du Plan de Maule. 	<p>Mention du nouveau sous-secteur créé dans le cadre de la modification simplifiée.</p>
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Principe</u> : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres en UC1a, UC2 et UC2a ; - 4 mètres en UC1b et UC3 ; 	<p>Mention au nouveau sous-secteur de la zone UC2, afin d’éviter toute confusion.</p>

<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions sur les parcelles l'unité foncière est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en UC1a : 30% ; - en UC1b : 20% ; - en UC2 : 40% ; - en UC2a : 25% ; - en UC3 : 15%. 	<p>L'emprise au sol est réduite sur UC2a, de manière à limiter l'emprise du bâti sur les parties réellement constructibles du secteur (la parcelle AE0005 est grévée d'une servitude d'espace vert inconstructible lié au lotissement voisin et une bande verte inconstructible est protégée au titre du PLU le long du fossé).</p> <p>La limitation de l'emprise au sol est nécessaire pour prendre en compte les caractéristiques paysagères du site et de son environnement (coteaux boisés).</p>
<p>Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p>Sauf en UC2a, la hauteur maximale des constructions est de 6 m au nu de la façade, 9 m au sommet et de un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).</p> <p>[...]</p> <p>En UC2a, la hauteur maximale des constructions est limitée à deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2). Un troisième niveau est admis en attique, dans la limite d'une superficie de 50% maximum vis-à-vis de la superficie du niveau inférieur (R+2+a).</p>	<p>Une hauteur supplémentaire est admise sur le secteur UC2a, en compensation de la réduction de l'emprise au sol.</p> <p>Cependant, le dernier niveau est limité à la moitié de la superficie du niveau inférieur, de manière à réduire l'impact visuel des bâtiments. La hauteur proposée sur le sous-secteur UC2a assurera une transition entre les collectifs à R+3/R+4 au sud/sud-ouest et l'habitat individuel à R+1 au nord/nord-est.</p> <p>Par ailleurs, seule la notion de niveau est indiquée, afin de rendre plus aisé la prise en compte de l'aléa hydraulique.</p>
<p>Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces libres sur les parcelles l'unité foncière doivent être au minimum de : <ul style="list-style-type: none"> o en UC1a : 70% ; o en UC1b : 80% ; o en UC2 : 60% ; o en UC2a : 75% ; o en UC3 : 85%. - Les espaces libres en pleine terre sur les parcelles l'unité foncière devront représenter au minimum : <ul style="list-style-type: none"> o en UC1a et UC2 : 60% des espaces libres ; o en UC1b et UC3 : 70% des espaces libres ; o en UC2a : 60% de l'unité foncière. 	<p>L'emprise au sol étant limitée à 25%, les espaces libres sont au minimum de 75% de l'unité foncière (la parcelle ou les parcelles supports de l'opération).</p> <p>La part en pleine terre est largement accrue sur le secteur UC2a, de manière à préserver l'environnement naturel, limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement aval, renforcer la nature en ville et la biodiversité.</p>

V. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU **porte sur l'évolution de règles de constructibilité sur un sous-secteur de la zone urbaine** (création d'un sous-secteur UC2a au sein du secteur UC2) ainsi que sur la suppression d'un emplacement réservé (ER72) pour la création d'une voie de liaison et de desserte de ce secteur.

Les incidences sur l'environnement sont analysées au regard des seules modifications apportées dans le cadre de la présente procédure, à savoir la **réduction de l'emprise au sol** (de 40% à 25%), **l'augmentation de la hauteur** (de R+1 à R+2+attique - attique limité à 50% de la superficie de l'étage inférieur) en proportion équivalente et de **l'augmentation importante de la part d'espaces libres en pleine terre** (de 36% à 60% de l'assiette du projet) sur le sous-secteur UC2a et la **suppression de l'ER72**.

Le sous-secteur UC2a représente 1,88 ha, soit 0,5% de la zone urbaine totale de la commune.

V.1. Incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques

La commune de Grabels n'est concernée par aucune zone naturelle protégée d'un point de vue réglementaire. Elle ne fait l'objet d'aucun classement de protection de biotope, ZICO ou zone « Natura 2000 ».

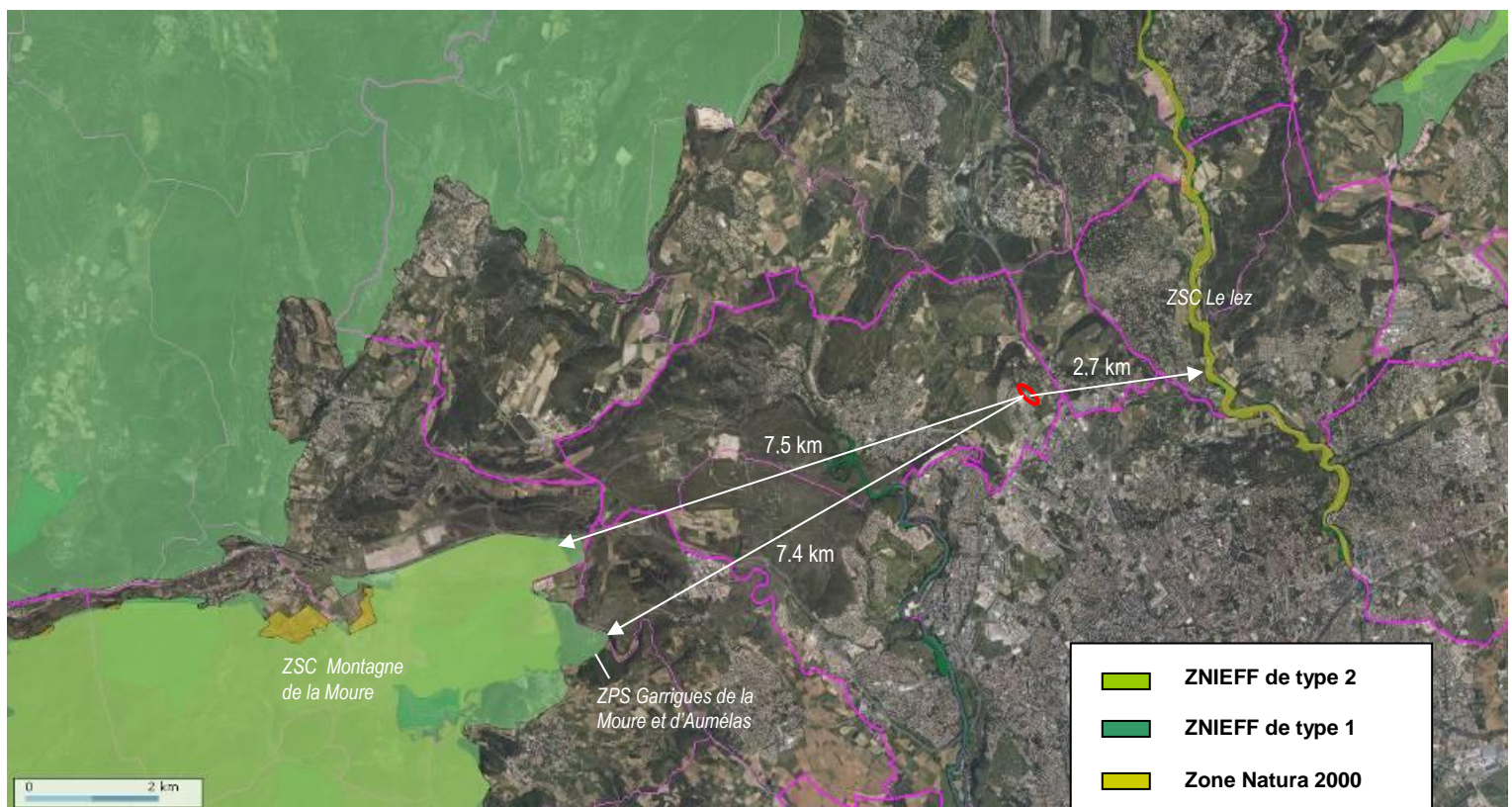
Les Zones Natura 2000 les plus proches sont :

- **ZSC Le Lez** FR9101392 : la zone Natura 2000 concerne le cours amont du fleuve Lez dont l'intérêt majeur réside dans la présence du Chabot endémique *Cottus Petiti*. Ce site est soumis à de fortes pressions du fait de la proximité de l'agglomération montpelliéraine.
- **ZSC Montagne de la Moure** FR9101393 : ce site de garrigue à l'ouest de Montpellier est marqué par une activité pastorale ancienne et reste relativement occupé par l'homme (pastoralisme, vignes). Sous l'effet conjugué des incendies et du pâturage, ce territoire présente une physionomie spécifique ;
- **ZPS Garrigues de la Moure et d'Aumelas** FR9112037 : la Zone de Protection Spéciale abrite un couple nicheur d'Aigles de Bonelli. Ce site est aussi important pour l'aigle royal, comme zone d'alimentation des individus erratiques et d'un couple nicheur à proximité.

Le secteur objet de la modification du PLU est distant de la ZSC du Lez de 2,7 km en son point le plus proche. Les RD986 et RD112E2 et 112 ainsi que les zones urbanisées de l'est de La Valsière, de St-Clément-de-Rivière et de Montferrier-sur-Lez les séparent. Il apparaît que le sous-secteur UC2a n'entretient pas de lien fonctionnel écologique avec la ZPS du Lez.

Le secteur objet de la modification du PLU est distant respectivement de 7,5 km et 7,4 km -aux points les plus proches- vis-à-vis de la ZSC Montagne de la Moure et vis-à-vis de la ZPS Garrigues de la Moure et d'Aumelas. Le plateau de garrigues de Fontcaude les séparent. Ils n'entretiennent aucun lien fonctionnel ou écologique avec le sous-secteur UC2a.

> La réduction de l'emprise au sol, l'augmentation de la hauteur bâti et des espaces libres en pleine terre sur le sous-secteur UC2a de la zone urbaine, et la suppression de l'ER72 ne présentent pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000.



Source : DREAL Languedoc-Roussillon. Extrait du rapport de présentation du PLU.

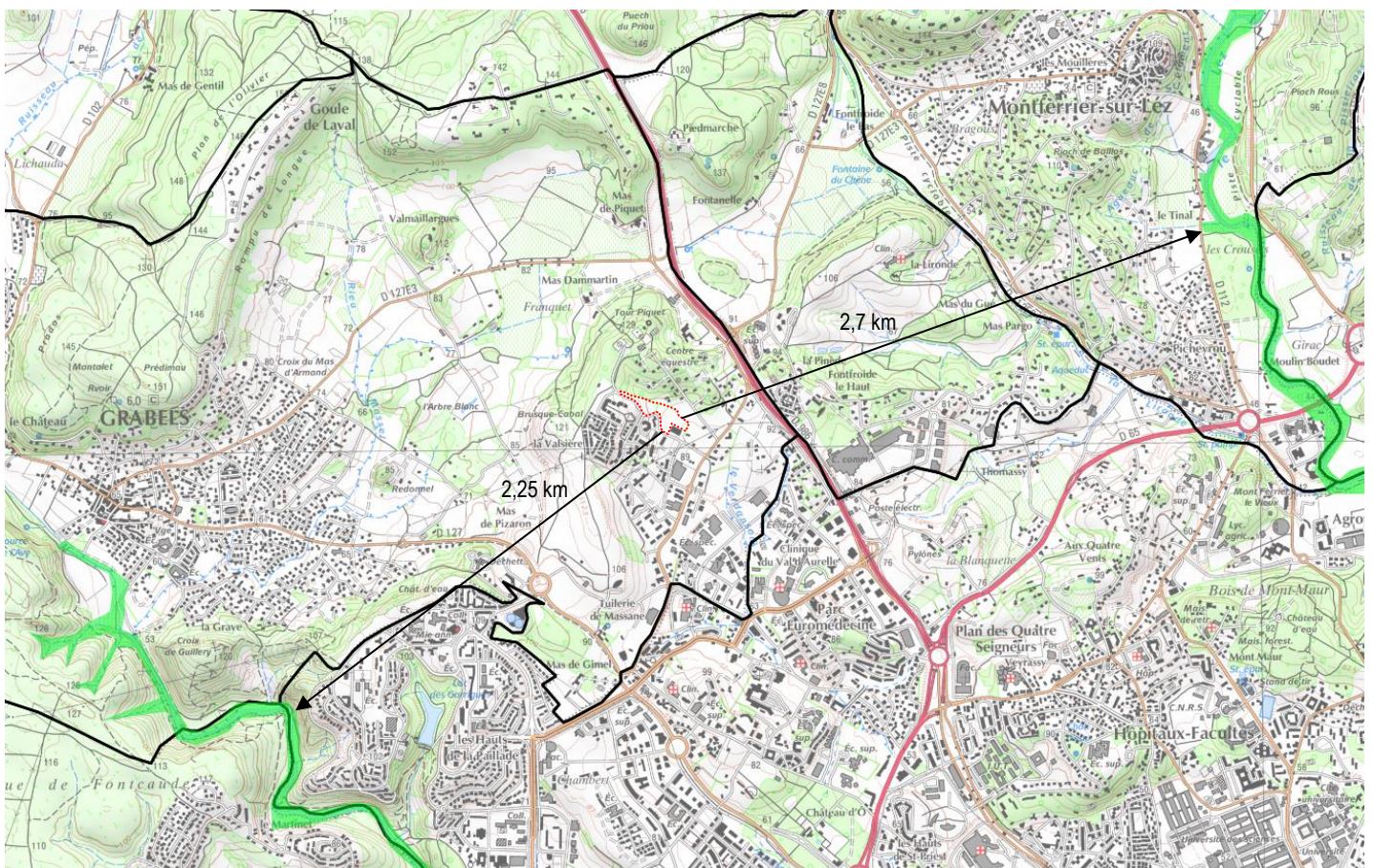
La commune possède une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique **ZNIEFF de type 1** « Vallée de la Mosson de Grabels à Saint-Jean-de-Védas ». Le sous-secteur UC2a se situe à mi-distance entre cette ZNIEFF et la ZNIEFF de type 1 « Rivières du Lirou et du Lez » lors de son passage au sud de Montferrier-sur-Lez (cf carte ci-dessous), respectivement à 2,25 et 2,7 km.

Ces espaces recèlent un patrimoine biologique propre et jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique et hydraulique à l'échelle métropolitaine.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Lez/Mosson met par ailleurs en évidence les enjeux de préservation des rivières, de leurs ripisylves et des prairies humides qui les bordent.

Ces espaces se situent toutefois à distance du sous-secteur UC2a avec lequel ils n'entretiennent pas de liens écologiques directs.

Localisation des ZNIEFF les plus proches



Source : DREAL Occitanie- Picto-Occitanie- décembre 2018.

Le sous-secteur UC2a est intégré dans la zone urbaine du PLU. Il s'agit d'un espace en friche avec quelques grands pins en partie haute, situé entre deux espaces bâtis, sur lequel aucun enjeu écologique spécifique n'a été relevé. L'état initial de l'environnement du PLU n'identifie pas ce secteur parmi les espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique, agricole ou paysager de la commune (analyse réalisée

sur la base du croisement de la nomenclature Corinne Biotope avec l'analyse de la richesse des sols et des résultats de l'étude d'impact du LIEN).

Le PLU identifie un espace vert protégé autour du fossé d'écoulement des eaux situé en bordure du site, afin de « préserver les principaux talwegs, zones d'écoulement des eaux de ruissellement depuis les collines jusqu'à l'aval en zone urbaine (La Valsière jusqu'en limite avec la commune de Montpellier) et d'y intégrer les bassins de rétention, des aménagements paysagers et les cheminements piétons ».

Cette protection réglementaire graphique s'appuie sur l'ancien article L123-1-5 al 7° du code de l'urbanisme, équivalent à l'actuel L151-19 et L151-23. Sur ces espaces, les arbres doivent être conservés, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité, et toutes constructions et imperméabilisation des sols est interdite.

Sur ce site en particulier, **cette protection contribue au maintien des continuités écologiques et écoulements hydrauliques** à la traversée de la zone urbaine.

Par ailleurs, la réduction de l'emprise au sol (passant de 40% à 25% de l'unité foncière) accompagnée d'une hausse importante de la part des espaces libres en pleine terre (passant de 36% à 60% de l'unité foncière) permettra de limiter le bâti au sol et de conserver une majorité d'espaces végétalisés, contribuant ainsi à renforcer la nature en ville et la biodiversité et à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le PLU précise par ailleurs que les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées au climat local.

> La réduction de l'emprise au sol, l'augmentation de la hauteur bâti et des espaces libres en pleine terre sur le sous-secteur UC2a de la zone urbaine, et la suppression de l'ER72, ne présentent pas d'incidences négatives sur la biodiversité et les continuités écologiques et, au contraire, contribuent au renforcement de leur prise en compte.

V.2. Incidences sur les paysages, le patrimoine et le cadre de vie

La réduction de l'emprise au sol de 40% à 25% sur le sous-secteur est compensée en terme de constructibilité par l'augmentation équivalente des possibilités de bâtir en hauteur (+ 1,5 niveaux). Ces dispositions sont accompagnées par une large augmentation des espaces libres en pleine terre végétalisée.

L'augmentation des espaces libres, et en particulier des espaces libres en pleine terre, visent à **augmenter les espaces de verdure sur le quartier**. En effet, le corridor vert le long du talweg, ainsi que la partie haute du site, par ailleurs grévée d'une servitude d'espace vert inconstructible liée à un lotissement voisin, seront envisagés dans le cadre de l'aménagement du site comme des espaces verts

urbains assurant des **continuités piétonnes vers les collines boisées** (par exemple le long du cours d'eau).

L'aménagement du site sera par ailleurs l'occasion de réaliser une voie de desserte du sous-secteur UC2a, reliée au quartier des Terrasses de la Valsière en rive gauche du vallon d'Aurelle. **Le projet favorise ainsi le maillage interquartier**. Cette voie remplace l'ER 72, qui a été supprimé dans le cadre de la présente modification car sa localisation n'est plus adaptée.

L'augmentation de la hauteur permise en contrepartie de la réduction de l'emprise reste la plus limitée possible (le dernier niveau étant limité à 50% de la superficie du niveau inférieur), de manière à impacter le moins possible les propriétés voisines. Cette **hauteur est intermédiaire entre celle des bâtiments collectifs** de la zone UB2 située au sud/sud-ouest (R+3 à R+4) et **celle des bâtiments individuels** des zones AU0b et UC2 situées au nord et au nord-est.

La création d'un dernier niveau en attique permettra de réduire la perception de hauteur des bâtiments (le niveau supérieur se situant en recul vis-à-vis du nu de la façade du niveau inférieur). Il permet également de proposer une variété de formes bâties et de typologies de logements.

Au regard de la zone AU0b, l'impact visuel sera limité par le fait que les terrains se situent en hauteur par rapport au secteur UC2a. Vis-à-vis du quartier récent des terrasses de la Valsière (UC2), la zone verte protégée au titre du L123-15 al 7° assurera un recul supplémentaire par rapport à celui de l'article 7 (recul H/2, minimum 3 m).

L'évolution des dispositions réglementaires sur ce secteur de la zone urbaine visent à une meilleure intégration paysagère du bâti dans un site et un environnement de valeur (proximité des collines boisées, présence de boisements et du talweg), en **priviliégiant des îlots bâtis encadrés de verdure**. La règle de hauteur vise à assurer une transition entre les espaces bâtis environnants, le dernier niveau en attique limitera la perception de la hauteur des nouveaux bâtiments.

> **L'augmentation de la hauteur bâti aura un impact sur les paysages, modéré par le fait que la hauteur supplémentaire admise est limitée à 1 niveau de plus (le niveau en attique étant peu perceptible), qu'elle s'inscrit en transition entre les hauteurs des espaces bâtis environnants et que le secteur est situé en contrebas de la colline de la Valsière. Par ailleurs, cette hauteur supplémentaire est compensée par la réduction de l'emprise au sol, accompagnée de l'augmentation des espaces libres en pleine terre, contribuant à la mise en place de projets structurés, intégrant la nature en ville et créant des espaces libres végétalisés privatifs ou collectifs. Au total, avec l'ensemble des règles cumulées, la modification du PLU a un impact modéré sur les paysages.**

V.3. Incidences sur l'eau et les ressources naturelles

L'évolution des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces libres génère des droits à construire sensiblement identiques avant/après modification (majoration de 4% des droits à construire à l'échelle du secteur UC2).

L'évaluation des capacités de la ressource en eau disponible pour la commune a déjà pris en compte ce site qui était déjà inclus dans la zone urbaine du PLU.

Par ailleurs, les nouvelles règles limitent l'imperméabilisation des sol et jouent au contraire en faveur d'une préservation des ressources naturelles (l'eau - grâce à une infiltration plus importante, le sous-sol, la végétation, etc.).

Enfin, le site n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage.

La suppression de l'ER 72 n'a aucune incidence sur l'eau et les ressources naturelles.

> La modification du PLU n'a pas d'impact sur le milieu naturel, sur la ressource en eau, ni sur les autres ressources naturelles.

V.4. Incidences sur les risques majeurs

V.4.1. Risque feux de forêt

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels d'Incendies de Forêt (PPRif), approuvé par arrêté préfectoral en 2008. Ce plan de prévention est annexé au PLU. Le secteur est situé en bordure de la « zone de danger », zone rouge du PPRif, qui couvre la colline de La Valsière. Le site est identifié en tant que « zone de précaution forte » et « zone de précaution » du PPRif.

> La modification n'a pas d'incidences sur le risque feux de forêt. Elle n'entre pas en contradiction avec les dispositions règlementaires du PPRif, qui seront appliquées dans le cadre de tout projet d'aménagement du site.

V.4.2. Risque ruissellement

La diminution de l'emprise au sol de 15% (passant de 40% à 25%) et l'augmentation de la part d'espaces libres en pleine terre de près de 25% (passant de 36% à 60% de l'unité foncière) permettront de réduire l'imperméabilisation des sols, et de ce fait favoriser l'infiltration des eaux de pluies et de limiter le ruissellement.

Dans tous les cas, les mesures de gestion du ruissellement pluvial s'appliqueront à tout projet d'aménagement, que ce soit en matière de rétention ou de débit de fuite.

> La modification du PLU a une incidence positive en matière de lutte contre les risques d'inondation par ruissellement.

V.5. Incidences sur les pollutions et nuisances

La modification des règles d'emprise, de hauteur et d'espaces libres engendre une constructibilité similaire sur le site. Seules les formes urbaines changent, en privilégiant un bâti plus resserré, utilisant la hauteur et préservant d'importants espaces libres, limitant ainsi l'étalement urbain.

En matière de pollution (de l'air, de l'eau, etc.) ou de nuisances (de bruit, de trafic, etc.), la modification du PLU n'a pas d'incidences, car elle n'accroît pas le nombre de logements potentiels. Le stationnement extérieur est par ailleurs limité par l'importance des espaces libres en pleine terre (sur lesquels le stationnement n'est pas autorisé).

Les formes urbaines plus compactes limitent la réalisation de voies de desserte pour les véhicules motorisés, limitant d'autant les déplacements sur le site et les nuisances de bruit et de pollution liées.

> La modification du PLU n'a pas d'incidences sur les pollutions et les nuisances.

V.6. Incidences sur la transition énergétique

La réduction de l'emprise au sol et l'augmentation de la hauteur favorisent la mise en oeuvre de projets urbains proposant une compacité bâtie (moins consommatrice d'énergie) et des bâtiments énergétiquement performants (la densité permettant plus aisément d'intégrer des dispositifs d'économie d'énergie ou même de production d'énergie renouvelable dans l'architecture).

L'importance des espaces verts permettra par ailleurs de limiter la production d'îlots de chaleur.

> La modification du PLU a plutôt une incidence positive en matière de transition énergétique.

En conclusion, la modification simplifiée n°1 du PLU de Grabels présente de faibles incidences sur l'environnement et n'engendre aucune nuisances majeures.