






Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Pignan

Notice de présentation de la mise en compatibilité

Additif au rapport de présentation

Juin 2023

	Florence Chibaudel - Urbaniste OPQU - Architecte DPLG Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U. Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	ELLIPSIG - Conseil & prestation en géomatique 1, rue de Cherchell - 34070 Montpellier

SOMMAIRE

Propos liminaires	5
I- Cadre légal de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	7
1- Exposé du cadre légal et des modalités de procédure	7
2- Régime juridique applicable au PLU en vigueur et à sa mise en compatibilité	9
3- Compétence en matière d'élaboration de PLU	10
4- L'évaluation environnementale	11
II- Motifs de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme	12
1- Présentation générale de l'opération	12
1-1 Objectifs de l'opération.....	12
1-2 Description de l'opération	13
1-3 Caractéristiques du site.....	13
1-4 Synthèse des enjeux d'aménagement	16
2- Détermination des incompatibilités avec le PLU en vigueur	18
2-1 Historique du PLU de Pignan.....	18
2-2 Etat du PLU en vigueur.....	19
2-3 Synthèse des incompatibilités	23
III- Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU	24
1- L'adaptation du PADD	24
1-1 Adapter les orientations en matière de paysage.....	24
1-2 Adapter les orientations en matière de politique de l'habitat	25
2- L'adaptation du zonage et du règlement	27
2-1 Justification du STECAL	27
2-2 L'adaptation du règlement graphique	28
2-3 L'adaptation du règlement écrit	31
3- L'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	39
3-1 Objet des OAP	39
3-2 Justification des OAP et complémentarité avec le règlement.....	39

Propos liminaires

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLU au sens de l'article R123-2 du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

La notice de présentation a pour objet d'exposer et de justifier les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) au regard du projet de requalification des terrains familiaux des gens du voyage en habitat adapté.

A cet effet, la présente notice porte sur :

- Partie I : L'exposé du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
- Partie II : L'exposé des motifs de la mise en compatibilité du PLU
- Partie III : L'objet de la mise en compatibilité du PLU et la justification des évolutions réglementaires.

I- Cadre légal de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1- Exposé du cadre légal et des modalités de procédure

Sauf mention contraire, les dispositions ci-après sont tirées du Code de l'urbanisme.

Article L300-6 du Code de l'urbanisme

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Ainsi lorsque la réalisation d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général nécessite une adaptation du document d'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité peut être mise en œuvre.

En l'espèce, la procédure est régie par :

- les articles L153-54, L153-55 et L153-57 à L153-59 du Code de l'urbanisme issus de l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
- l'article R153-15 du même code issu du 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.

Article L153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée 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 approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R153-15

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

2- Régime juridique applicable au PLU en vigueur et à sa mise en compatibilité

Le PLU de la commune de Pignan a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2006 et a, depuis lors, été l'objet de plusieurs procédures d'évolution (révisions simplifiées, mises en compatibilité, modifications simplifiées et mises à jour).

L'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 susvisés, qui déterminent le nouveau régime juridique (dit régime modernisé) applicable aux PLU, sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la mise en compatibilité du PLU de Pignan reste régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 VI du Décret susvisé prévoit que :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 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. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 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 L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Il en résulte que les articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme relatifs au contenu des PLU restent applicables dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015 dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité.

Le passage sous le régime modernisé correspondant aux dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 se fera ainsi à l'occasion de l'approbation du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole.

3- Compétence en matière d'élaboration de PLU

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite MAPAM) prévoit que la transformation d'une Communauté d'Agglomération en Métropole entraîne automatiquement le transfert à cette dernière de la compétence « Aménagement de l'espace métropolitain » dont le PLU est l'une des composantes.

A compter du 1^{er} janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole exerce ainsi la compétence en matière d'élaboration de PLU en collaboration avec les communes. Les modalités de cette collaboration ont été définies par la charte de gouvernance du PLU adoptée en Conseil de Métropole du 22 juillet 2015.

4- L'évaluation environnementale

Le régime de l'évaluation environnementale a été réformé par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles.

Au terme de l'article R104-13 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa mise en compatibilité :

- Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R104-11 ;
- Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire de Pignan, Montpellier Méditerranée Métropole¹ a considéré qu'une évaluation environnementale est nécessaire, le projet étant susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000.

¹ Délibération n°M2022-77 du 30 mars 2022

II- Motifs de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

La mise en compatibilité du PLU de Pignan est entreprise afin de permettre le réaménagement du site des terrains familiaux et leur requalification en habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage, opération dont le caractère d'intérêt général a été exposé dans la notice explicative de l'opération.

1- Présentation générale de l'opération

1-1 Objectifs de l'opération

Inaugurés en 2007, les terrains familiaux locatifs de Pignan ont été aménagés par le SIVOM Vène et Mosson, alors compétent en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ils constituaient la première opération d'habitat de l'agglomération montpelliéraine visant à répondre à l'enjeu d'ancrage territorial des gens du voyage.

Conçus comme une solution de logement transitoire vers un habitat sédentaire, avec une occupation locative limitée à deux ans, les terrains familiaux ont rapidement montré leurs limites face au mode de vie sédentaire des familles en présence, dont la plupart sont installées sur le site depuis près de 15 ans, avec une durée de présence quasi-continue et la scolarisation des enfants dans les établissements de la commune. On relève par ailleurs une suroccupation des emplacements, avec la présence de 20 ménages pour 12 emplacements, certains ménages étant hébergés par les ménages locataires.

Face à des commodités proches d'une aire d'accueil (emplacements de caravanes et blocs sanitaires partagés), les familles se sont largement approprié l'ensemble des espaces privés et communs par le développement d'auto-constructions précaires pour créer des espaces de vie complémentaires.

En 2016, la gestion des terrains familiaux, d'abord associative, a été transférée à Montpellier Méditerranée Métropole qui a mis au jour un certain nombre de dysfonctionnements ayant généré une dégradation des relations entre les familles et les services institutionnels. Après avoir conduit plusieurs actions de médiation, la Métropole s'est déterminée à mettre en place une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) afin d'identifier les besoins et attentes des familles, de leur apporter une nouvelle solution d'habitat et de poser un nouveau cadre de gestion du site.

La phase diagnostic de la MOUS, fondée sur une enquête de terrain auprès des familles, a fait ressortir leur attente d'une évolution des modes d'habitat *in situ*, vers des logements individualisés (maisons avec chambres), en complément de la caravane.

En conséquence, le projet consiste en la requalification du site des terrains familiaux vers un habitat adapté proposant des habitations « en dur » correspondant mieux à un mode de vie sédentaire et permettant de résorber des situations d'habitat précaire.

1-2 Description de l'opération

La MOUS établit un pré-programme de constructions, qui sera affiné ultérieurement avec le bailleur-constructeur sur la question des formes urbaines, des conditions de cohabitation et de voisinage, dans le cadre d'une démarche participative avec les habitants.

Au regard des situations actuelles, les besoins correspondent à la construction de 18 logements individualisés s'inscrivant dans une démarche de logements sociaux adaptés. Les typologies prévisionnelles des logements vont du T1 au T4, avec des volumétries en R+1. La surface habitable totale du pré-programme est estimée à 1.096 m² mais pourra évoluer lors de la phase de conception.

De manière complémentaire, il est prévu de réserver une parcelle, actuellement sans usage et propriété de la commune, à la mise en place d'une plateforme d'activités (stockage et tri des métaux) dissociée des espaces de vie et correspondant à une pratique déjà en place sur les terrains familiaux.

L'urgence sociale et sanitaire mise en exergue par la MOUS sur le site des terrains familiaux justifie la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU permettant, à court terme, de donner le socle réglementaire nécessaire à la réalisation du projet d'habitat adapté et respecter les obligations réglementaires issues du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2018-2024 et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole 2019-2024.

1-3 Caractéristiques du site

D'une superficie totale de 9.014 m², le site de projet couvre une emprise foncière clôturée de 7.211 m² (parcelles AS 165, 183 et 185) correspondant aux terrains familiaux actuels ainsi qu'une parcelle mitoyenne sans usage (parcelle AS 182). Desservi à partir du chemin de la Fleur de Sel, il se positionne à proximité du rond-point d'entrée du village, où convergent les deux principales infrastructures routières qui irriguent le territoire communal, la RM5 et la RM27.

Le site se place en limite de la mosaïque agro-naturelle de la plaine de Fabrègues, distant d'environ 600 mètres du cœur de village. Les terrains familiaux actuels constituent l'une des rares entités urbaines ayant franchi la RM5 qui forme la limite « naturelle » d'extension du village de Pignan.

Le site se présente comme un espace habité composé de petits modules bâtis (blocs sanitaires) et d'emplacements pour les caravanes, desservis par de vastes espaces de circulation et de manœuvre des véhicules. L'accompagnement paysager est relativement sommaire.

Vue aérienne du site



Synthèse de l'état initial de l'environnement

Thématiques	Site	Environnement proche
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> - Site occupé et anthropisé depuis 2007 (terrains familiaux) - Pas d'enjeux agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Plaine agricole de Fabrègues : présence de cultures (champ de blé, vignes, oliveraies). Aucun périmètre AOC viticole - Environnement anthropisé : maison d'habitation, proximité des routes métropolitaines, ancienne station d'épuration
Relief et hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> - Faible pente orientée Sud-Ouest / Nord-Est - Absence de cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Relief de plaine - Proximité du ruisseau de la Vertoublane et d'un petit affluent, 80 à 180 m
Milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - En retrait de tout périmètre d'intérêt écologique (ZNIEFF, sites Natura 2000, ...) à l'exception du PNA Lézard ocellé - En retrait des éléments de la trame verte et bleue régionale et SCoT - Présence d'un muret de pierre sèche constitutif d'un habitat potentiel pour les lézards 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'une ZNIEFF, d'un site Natura 2000 et de PNA à 600 m au Sud-Ouest (plaine de Fabrègues) - Réservoir de biodiversité de la plaine de Fabrègues à 600 m au Sud-Ouest - Ruisseau de la Vertoublane identifié comme réservoir linéaire de la trame bleue (80 à 180 m au Nord / Nord-Est)
Approche paysagère et patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> - Faible qualité des aménagements paysagers en présence - Présence d'un muret de pierre sèche constitutif d'un élément de patrimoine vernaculaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Perceptions sur le site depuis la plaine, sur les chemins en provenance de Saussan, en co-visibilité avec le cœur historique - Absence de perception depuis le village et depuis la RM5 en provenance de Cournonterral (présence d'un rideau paysager) - Perception intermittente depuis la RM5 en provenance de Lavérune ; constructions fondues dans le grand paysage en arrière-plan (Gardiole)
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de risques notables - Aléa argiles gonflantes faible à moyen 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone inondable de la Vertoublane identifiée au PPRI, par-delà le chemin de la Fleur de Sel - Aléa feu de forêt faible à moyen (nouvelle carte feu DDTM)
Pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de nuisances directes 	<ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores aux abords de la RM5

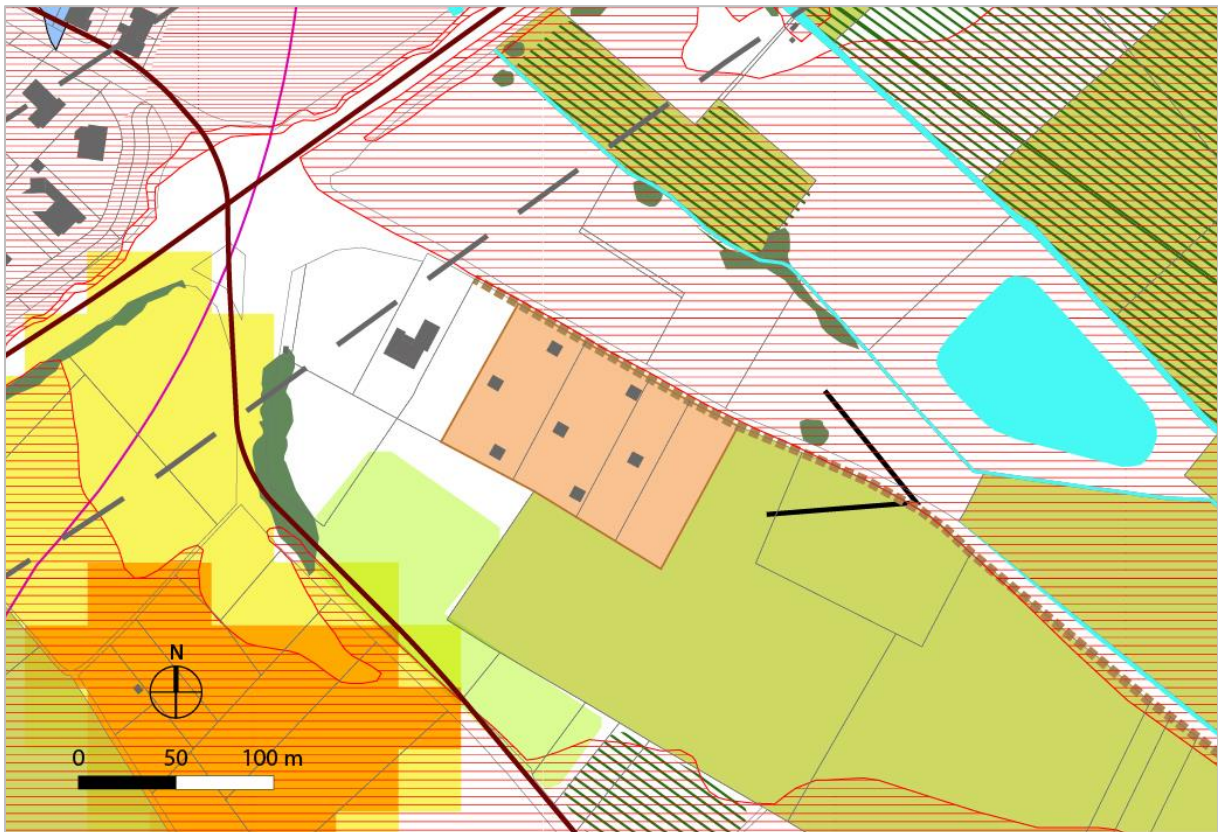
1-4 Synthèse des enjeux d'aménagement

Au sein de son périmètre, le site de projet présente des enjeux d'ordre paysager, patrimonial, écologique et environnemental :

- **Enjeu paysager** : prendre en compte l'impact du réaménagement du site dans les perspectives paysagères et plus particulièrement depuis le chemin d'Empignous en provenance de Saussan ;
- **Enjeu patrimonial et écologique** : le muret de pierre sèche qui borde le site au Nord et se prolonge le long des parcelles agricoles représente à la fois un motif de patrimoine vernaculaire et un habitat potentiel pour l'herpétofaune (lézard) ; la préservation du muret est donc un enjeu important du réaménagement du site ;
- **Enjeu environnemental** : gestion des eaux pluviales.

A une échelle plus large, le site reste en dehors des grands enjeux environnementaux, notamment ceux liés aux risques naturels (inondation, feu de forêt). **L'environnement agricole** est toutefois à prendre en compte, notamment en matière de maintien de la qualité des sols par la maîtrise des pollutions potentielles (eaux usées et eaux de ruissellement sur la plateforme de ferrailage).

Carte de synthèse des enjeux



DONNEES DE CADRAGE	ENJEUX AGRICOLES	ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX	RISQUES ET NUISANCES
Terrains familiaux	Parcelles agricoles déclarées RPG	Perception	Zone inondable
Bâti	Oliveraie	Périmètre MH	Aléa Feu de forêt
ENJEUX ECOLOGIQUES	Vigne	Ecrans paysagers	Nuisances sonores RM5
Trame bleue		Patrimoine vernaculaire	
Habitat potentiel pour reptiles			

2- Détermination des incompatibilités avec le PLU en vigueur

2-1 Historique du PLU de Pignan

Le PLU de la commune de Pignan a été approuvé par délibération du conseil municipal (DCM) en date du 5 avril 2006, à l'issue d'une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du PLU.

Le PLU a par la suite été l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 1^{ère} mise à jour par arrêté du 17 mars 2008 pour l'intégration du Plan de Prévention des Risques naturels de Feux de forêt (PPRif) et de la DUP relative au captage de l'Olivet,
- 2^{ème} mise à jour par arrêté du 9 décembre 2009 suite à l'approbation du zonage d'assainissement,
- 1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM du 8 novembre 2010 pour l'aménagement du secteur du Devès,
- 3^{ème} mise à jour par arrêté du 18 février 2013 pour l'intégration de la DUP relative au captage du Boulidou,
- 4^{ème} mise à jour par arrêté du 9 juillet 2013 pour l'intégration d'une annexe relative aux obligations légales de débroussaillage,
- 2^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM du 29 juillet 2013 pour l'aménagement de la ZAC de Saint-Estève,
- 5^{ème} mise à jour par arrêté du 15 septembre 2014 pour l'intégration des servitudes BRL,
- 6^{ème} mise à jour par arrêté du 15 septembre 2014 pour l'actualisation des textes relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- 1^{ère} modification simplifiée approuvée par DCM du 28 avril 2015 pour la correction d'une erreur matérielle sur le zonage du secteur du Devès,
- 7^{ème} mise à jour par arrêté du 6 juillet 2016 pour l'intégration de la révision du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation,
- 1^{ère} mise en compatibilité approuvée par délibération de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18 avril 2019 en lien avec la déclaration de projet relative au pôle oléicole.
- 8^{ème} mise à jour par arrêté du 15 octobre 2020 pour l'intégration du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) de la cave oléicole,
- 9^{ème} mise à jour par arrêté du 17 mai 2021 pour l'intégration du règlement local de publicité intercommunal,
- 10^{ème} mise à jour par arrêté du 19 septembre 2022 pour l'intégration du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société SCCV Rue des Frères.

La mise en compatibilité approuvée en 2019 ayant eu pour effet de compiler l'ensemble des évolutions des pièces réglementaires issues des procédures antérieures, ces pièces sont considérées comme constituant le PLU en vigueur et prises pour base dans les développements ci-après.

2-2 Etat du PLU en vigueur

2-2-1 Le PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) établi lors de l'élaboration initiale du PLU (2006) et mis en compatibilité en 2019 pour intégrer le pôle oléicole, poursuit 4 grands objectifs transcrits en orientations générales :

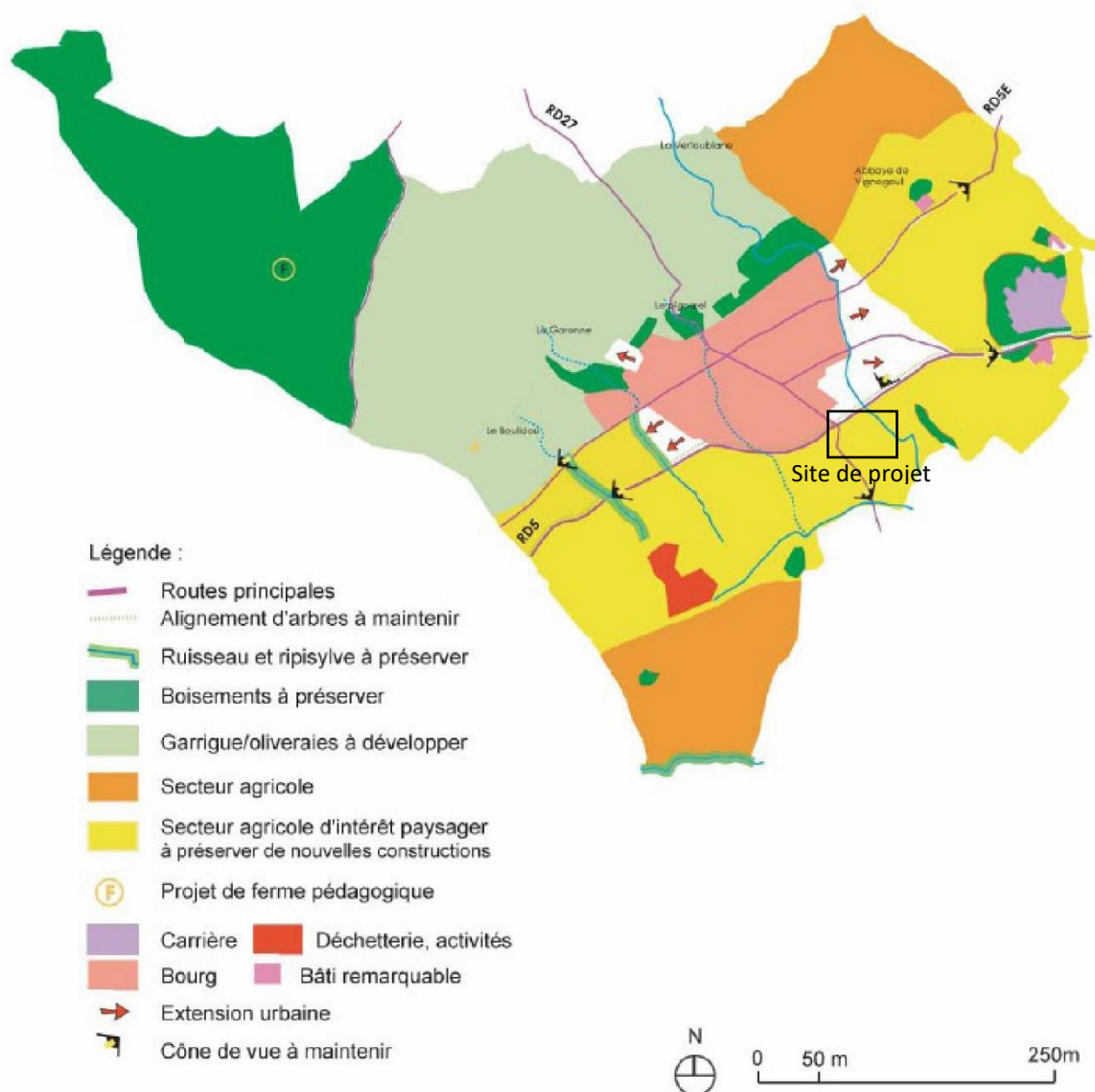
Objectifs	Orientations générales
<i>Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les paysages et l'environnement ; cet objectif suppose de limiter l'étalement urbain, de mettre en valeur les sites remarquables (abbaye, château, village ancien) et de préserver la plaine viticole, les coteaux et collines boisés du plateau d'Aumelas.</i>	Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les paysages et l'environnement
<i>Permettre un développement urbain maîtrisé, en privilégiant la diversité de l'habitat et la mixité des activités ; cet objectif suppose de freiner le rythme d'urbanisation des dernières années.</i>	Orientation 2 : Permettre un développement urbain maîtrisé
<i>Conforter le centre et améliorer le fonctionnement urbain, renforcer les équipements tout en tenant compte des risques ; il s'agit notamment d'aménager les espaces publics pour améliorer le confort des piétons ; de prévoir des parcs de stationnements aux portes du centre, de créer les équipements scolaires et sportifs nécessaires à la croissance et de protéger les maisons existantes des risques d'inondations liées aux écoulements pluviaux.</i>	Orientation 3 : Améliorer le fonctionnement urbain, conforter le centre, prendre en compte les risques
<i>Pérenniser l'activité agricole et développer les activités économiques : commerces, artisanat et petites entreprises de manière à renforcer l'équilibre habitat / emploi.</i>	Orientation 4 : Développer les activités économiques, pérenniser l'activité agricole

Mise en perspective du projet avec l'Orientation 1 :

Au regard de la Carte 1 associée aux orientations générales du PADD, le projet est incompatible avec l'Orientation 1 « *Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les paysages et l'environnement* ».

En effet, le site des terrains familiaux intègre le « secteur agricole d'intérêt paysager à préserver de nouvelles constructions », dont résulte le classement du site en zone Ap au PLU en vigueur. L'inconstructibilité de principe ne permet donc pas d'envisager la requalification du site en habitat adapté.

Carte 1 - Les orientations à l'échelle du territoire communal



Mise en perspective du projet avec l’Orientation 2 :

L’Orientation 2 « *Permettre un développement urbain maîtrisé* » développe une politique de mixité du logement.

En effet, le PADD vise une diversification de l’habitat sur la commune pour répondre aux « *besoins différents* » des ménages. Il cible ainsi la production de logements collectifs et de logements sociaux en complément des logements individuels, afin de promouvoir une diversification des modes d’habitat et des modes d’habiter et permettre à tous types de ménages de se loger sur la commune.

L’habitat des gens du voyage s’inscrit dans la politique de mixité de l’habitat, assimilés à des logements sociaux.

Mise en perspective du projet avec l’Orientation 4 :

L’Orientation 4 « *Développer les activités économiques* » intègre l’ambition de pérenniser l’activité agricole.

A cet effet, le PADD vise notamment la préservation de la plaine agricole et l’interdiction de toutes nouvelles constructions pour éviter le mitage des espaces agricoles.

L’inconstructibilité de principe ne permet donc pas d’envisager la requalification du site en habitat adapté.

2-2-2 Le zonage et le règlement

Au regard du plan de zonage reproduit ci-dessous, le site de projet est classé en secteur Ap, sous-composante de la zone A.

La zone A est une zone agricole « *réservée au maintien et au développement d’activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.* » Elle recouvre la plaine et le piémont cultivés.

Au sein de cette zone, le secteur Ap se justifie par l’intérêt paysager de la plaine agricole et répond à l’Orientation 1 du PADD. Il se caractérise par le régime de constructibilité limitée reproduit ci-après :

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

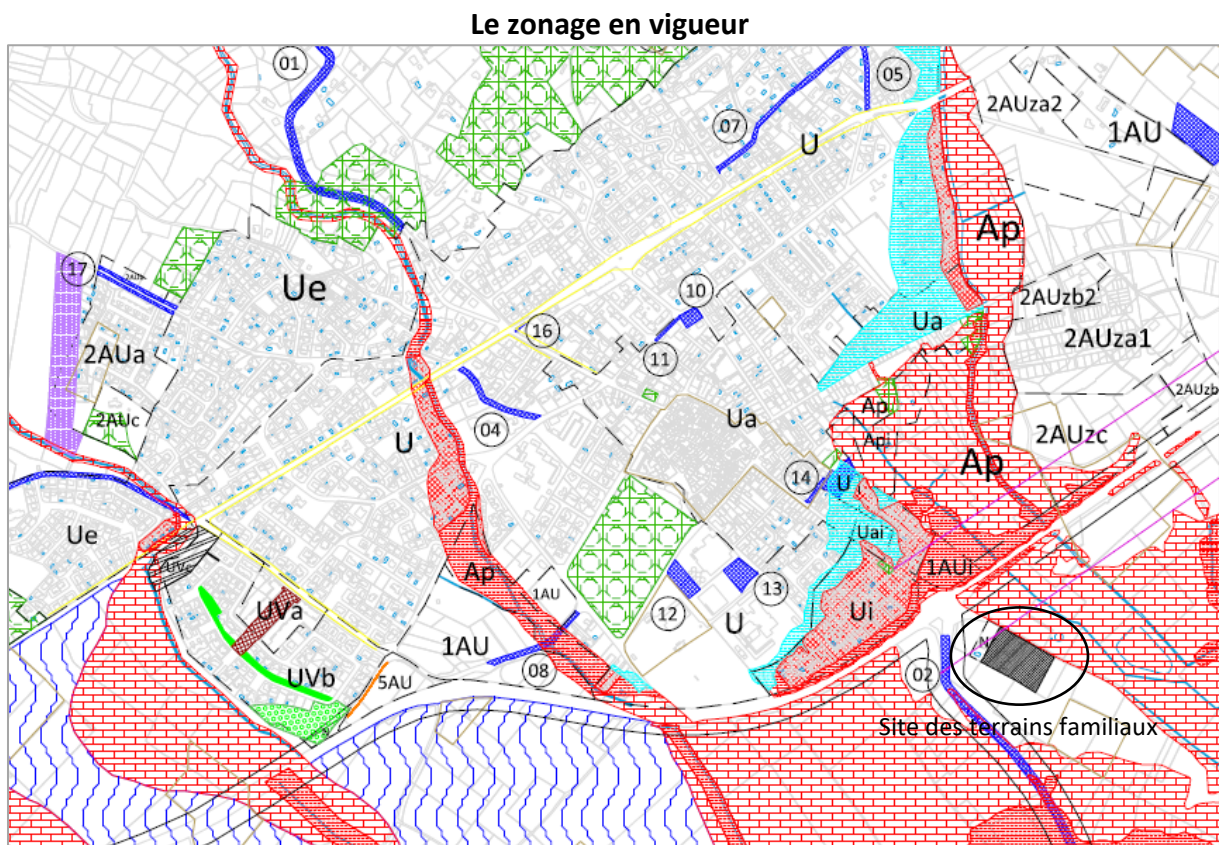
Dans le secteur Ap et Api sont interdites toutes nouvelles constructions, à l’exception de celles prévues à l’article A2.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone Ap sont autorisées :

- l'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation de la 3^{ème} révision du POS valant élaboration du PLU,
- les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres, à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole et aménagés dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants,
- l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- **les installations nécessaires au fonctionnement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.**

En complément, le zonage désigne les terrains familiaux sous le vocable « aire d'accueil des gens du voyage » par un graphisme particulier, qui recouvre le site des terrains familiaux (parcelles AS 165, 183 et 185) et la parcelle attenante AS 184, non concernée par le projet.



Extrait du PLU en vigueur (MEC 2019) – Plan du bourg

En conséquence, le projet d'habitat adapté, qui n'est ni constitutif d'une aire d'accueil des gens du voyage ni de terrains familiaux, ne peut être autorisé dans le secteur Ap.

De plus, la délimitation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le plan de zonage ne correspond pas à l'emprise du projet.

2-3 Synthèse des incompatibilités

Au vu de ce qui précède, les incompatibilités du PLU en vigueur avec le projet d'habitat adapté relèvent à la fois du PADD et des dispositions réglementaires écrites et graphiques :

- Le PADD intègre le site dans un secteur agricole d'intérêt paysager à préserver des nouvelles constructions (Orientations 1 et 4) ;
- Le règlement graphique classe le site de projet en secteur Ap ; le graphisme particulier désignant l'aire d'accueil des gens du voyage ne correspond pas au périmètre du projet ;
- Le règlement écrit autorise les installations nécessaires aux terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage mais ne permet pas les constructions constituant un habitat adapté.

Le PLU en vigueur n'est donc pas adapté à la requalification des terrains familiaux en habitat adapté des gens du voyage et doit donc être mis en compatibilité.

III- Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU

Au vu des incompatibilités identifiées, la présente procédure vise à permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet d'habitat adapté pour les gens du voyage sur le site des terrains familiaux et à définir un cadre réglementaire en adéquation avec les enjeux du site :

- Adapter les orientations du PADD en matière de préservation des paysages agricoles,
- Adapter le règlement et le zonage par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et par la définition de dispositions réglementaires et de prescriptions graphiques adaptées aux enjeux de réaménagement du site,
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres au secteur.

1- L'adaptation du PADD

1-1 Adapter les orientations en matière de paysage

Il est proposé d'inscrire le projet d'habitat adapté dans les Orientations 1 et 4 sous forme d'exception au régime de protection de la plaine agricole. Cette possibilité de constructions, en requalification d'un site déjà occupé et artificialisé, ne remet pas en cause les limites à l'urbanisation fixées par le PADD. Cette possibilité de construire est assortie d'un objectif d'intégration paysagère au regard des objectifs de protection paysagère de la plaine agricole.

PADD mis en compatibilité – Orientation 1

Pérenniser les composantes du territoire

La plaine

Il s'agit de conserver sa vocation viticole et de veiller au maintien de ce paysage ouvert, traversé par des routes importantes à l'échelle de l'agglomération montpelliéraine. Un secteur agricole préservé est créé de part et d'autre des routes principales et de l'abbaye du Vignogoul, dans lequel toutes les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) destiné à la requalification des terrains familiaux existants en habitat adapté des gens du voyage, dans le respect des caractéristiques paysagères de la plaine agricole.

Les boisements autour de la carrière sont préservés.

Il est souhaitable de préserver ou reconstituer les éléments végétaux qui animent le paysage de la plaine et enrichissent l'écosystème : la végétation en bordure des cours d'eau, les boisements sur les piochs, les alignements d'arbre en bordure des voies.

Pérenniser l'activité agricole

La municipalité affirme une volonté forte de soutien à cette activité. (...)

La réglementation du PLU a aussi pour objet de préserver le paysage de la plaine qui peut offrir une valeur ajoutée à la production agricole.

*Pour cela, le projet communal a défini des limites nettes au développement urbain : le chemin du Saliné à l'Est et une limite dans le prolongement du lotissement existant sur les coteaux à l'Ouest. Ce sont des terrains viticoles, dont une partie en AOC, mais il n'était pas possible de développer le bourg ailleurs. En contrepartie, le territoire agricole de la plaine est préservé : les nouvelles constructions sont interdites, à **l'exception de la requalification des terrains familiaux en habitat adapté aux gens du voyage**, pour éviter le risque de détournement de la règle qui aboutit à clairsemer des habitations dans les terres. (...)*

En conséquence, la carte 1 « Orientations à l'échelle du territoire communal » est mise en compatibilité pour localiser le site du projet d'habitat adapté des gens du voyage, donnant une visibilité au projet dans les orientations générales du PADD.

1-2 Adapter les orientations en matière de politique de l'habitat

Il est proposé de compléter l'Orientations 2 pour mentionner explicitement l'habitat des gens du voyage dans la politique de diversification du logement sur la commune.

Maîtriser le rythme de croissance, diversifier le parc de logements

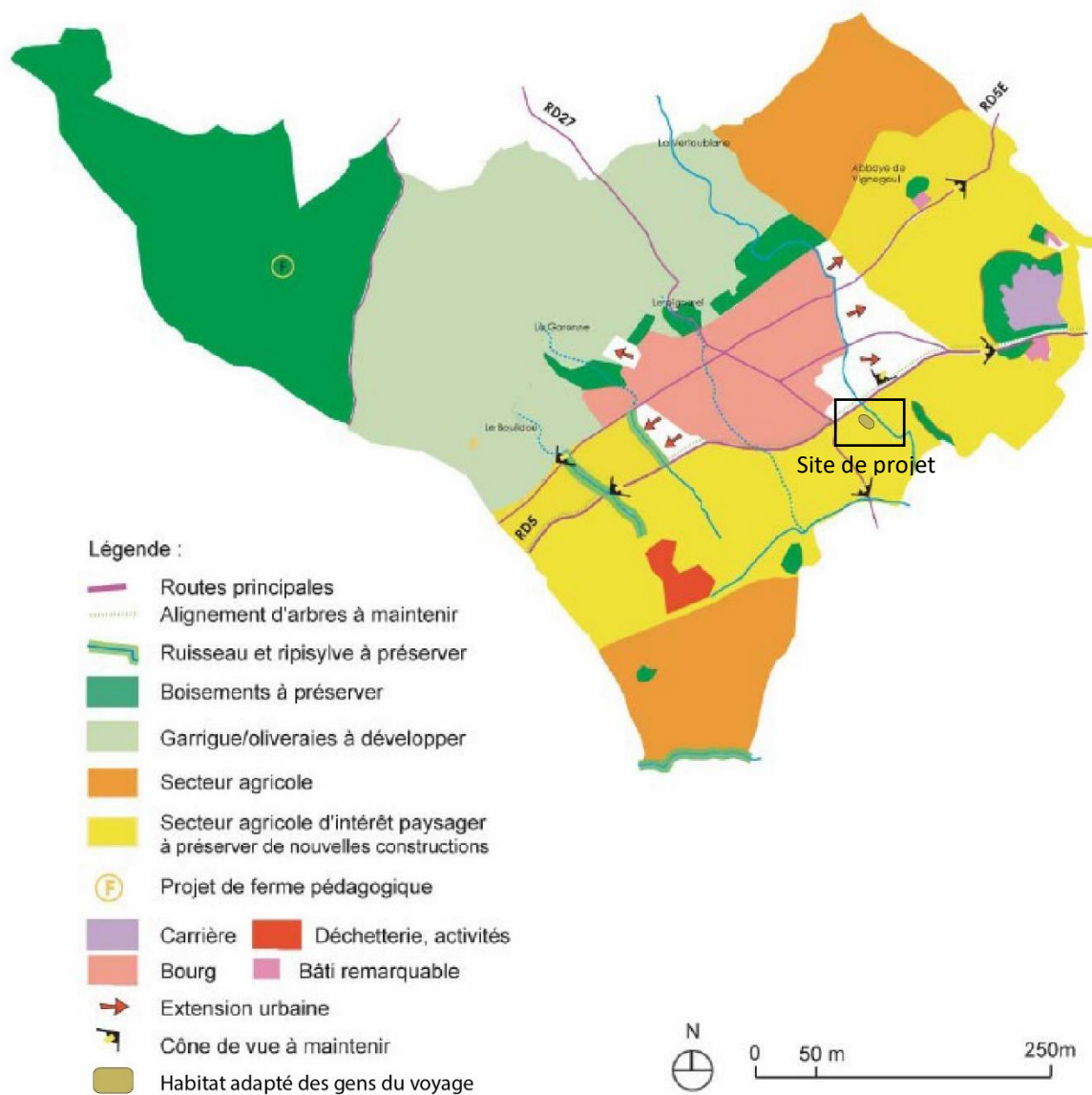
La municipalité a choisi de s'appuyer sur un scénario de développement maîtrisé ; il a pour objectif de compenser l'évolution libre du marché qui induit des déséquilibres néfastes pour la cohésion sociale de la commune et la qualité de la vie ; il s'appuie sur deux approches différentes et complémentaires :

- politique du logement*
- politique urbaine*

*La commune (...) met en place une politique de mixité du logement afin d'associer des logements individuels du secteur libre, des logements collectifs, des logements sociaux, **dont une opération d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage**. Cela va dans le sens du Programme Local de l'Habitat qui demande que 25% de la production neuve soit constituée de logements sociaux.*

La commune peut à tout moment modifier la répartition entre les différents programmes afin de répondre aux déséquilibres qui peuvent apparaître.

Carte 1 – Mise en compatibilité Les orientations à l'échelle du territoire communal



2- L'adaptation du zonage et du règlement

Le dispositif réglementaire du zonage et du règlement pour autoriser la transformation des terrains familiaux en habitat adapté est mis en compatibilité par la création d'un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

2-1 Justification du STECAL

S'insérant au sein de la zone agricole Ap, le site du projet d'habitat adapté ne peut bénéficier d'une constructibilité qu'à titre exceptionnel, à travers l'institution d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL).

Article L151-13 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

La mise en compatibilité consiste donc à introduire le dispositif réglementaire STECAL dans le PLU, à travers la délimitation d'un secteur particulier de la zone Ap et l'édiction de règles d'urbanisme répondant aux exigences du code.

Le STECAL « Habitat » ainsi constitué présente un caractère exceptionnel en ce qu'il constitue la seule opération à vocation d'habitat autorisée au sein de la zone agricole, pour répondre à un besoin en logement spécifique. Sa localisation se justifie par le réaménagement d'un site déjà affecté à ce type d'usage (terrains familiaux aménagés depuis 2007). Elle permet de maintenir *in situ* les gens du voyage sans bouleversement de leur lieu de vie, dans un environnement qu'ils se sont approprié, tout en permettant de respecter leur mode de vie communautaire.

2-2 L'adaptation du règlement graphique

2-2-1 La création d'un secteur Aph

L'institution du STECAL est transcrite dans le zonage par la création d'un sous-secteur Aph au sein de la zone A.

Sa délimitation correspond à l'assiette foncière des terrains familiaux existants (parcelles AS 165, 183 et 185) à laquelle s'ajoute une parcelle communale attenante sans usage (AS 182) pour une surface de 9.014 m², telle que figurant sur le plan reproduit ci-après.

Le graphisme du PLU en vigueur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage est supprimé.

2-2-2 L'identification d'un élément de paysage à protéger

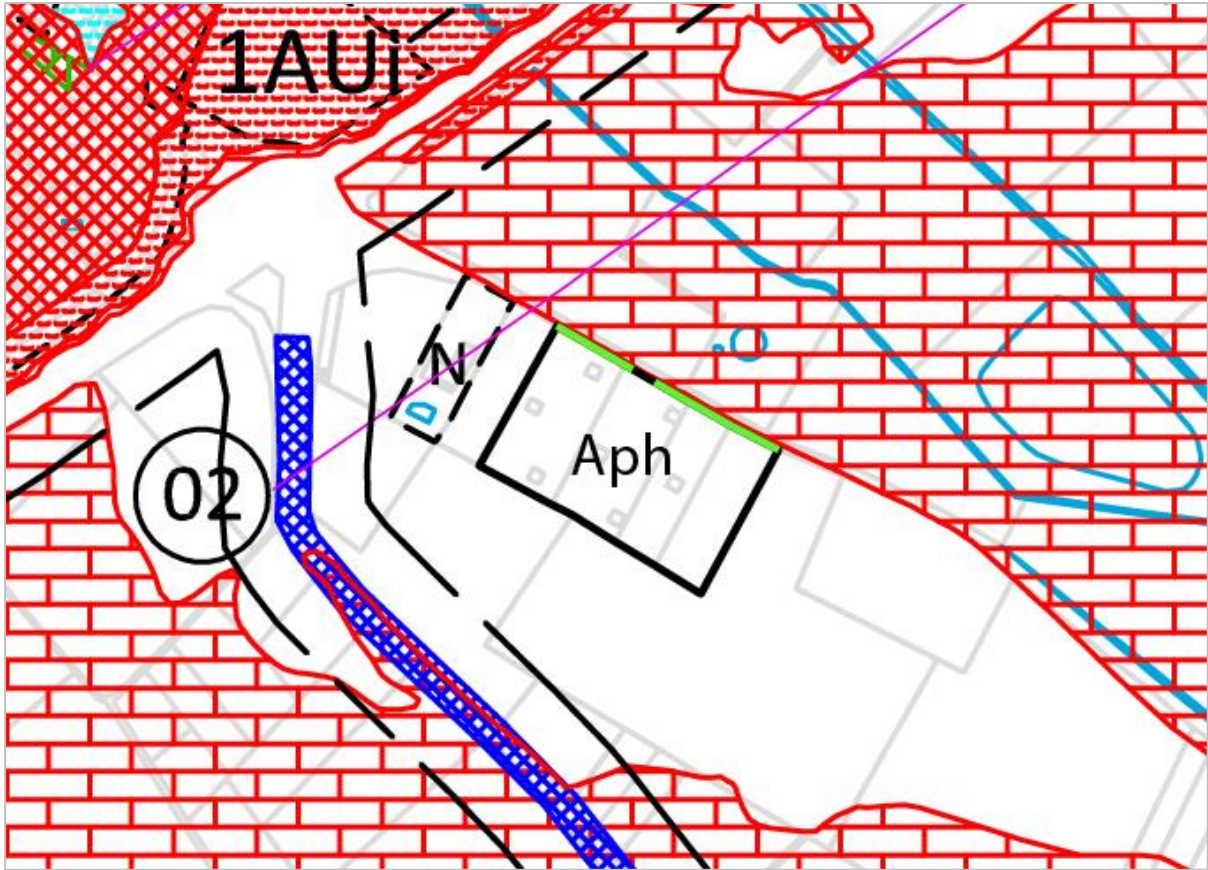
Le règlement graphique est complété par une prescription particulière destinée à transcrire graphiquement certaines dispositions du règlement écrit en matière d'insertion paysagère et environnementale.

Ainsi, le muret de pierre sèche qui borde le chemin de la Fleur de Sel en façade Nord de l'opération est identifié en élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, qui dispose que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ce muret, qui constitue à la fois un élément de paysage, de patrimoine vernaculaire et d'intérêt écologique, nécessite en effet d'être préservé, entretenu et, au besoin, restauré. Dans cette dernière hypothèse, le règlement oblige à la mise en œuvre d'une conception respectant les savoir-faire traditionnels. En effet, on constate que le muret a été maçonné çà et là pour renforcer sa fonction de soutènement du terrain d'implantation des terrains familiaux, ce qui est de nature à affaiblir sa qualité paysagère, patrimoniale et écologique. Une conception en pierre sèche (sans joint de maçonnerie) est impérative. Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour la création d'accès nécessaires à la desserte de l'opération.

Plan de zonage mis en compatibilité



— Eléments de paysage à protéger

Tableau d'évolution des surfaces de zones

ZONES	Superficie en ha AVANT mise en compatibilité	Superficie en ha APRES mise en compatibilité	Evolution
Zone U	96,45	96,45	0
Zone Ua	20,24	20,24	0
Zone Uai	0,42	0,42	0
Zone Ue	24,17	24,17	0
Zone Ui	5,24	5,24	0
Zone Uns	1,57	1,57	0
Zone UVa	1,54	1,54	0
Zone UVb	7,37	7,37	0
Zone UVc	0,54	0,54	0
Superficie totale - zones U	157,57	157,57	0
Zone 1AU	10,45	10,45	0
Zone 1AUf	2,19	2,19	0
Zone 1AUi	0,69	0,69	0
Zone 2AUa	4,33	4,33	0
Zone 2AUb	0,36	0,36	0
Zone 2AUc	1,09	1,09	0
Zone 2AUza1	10,61	10,61	0
Zone 2AUza2	7,60	7,60	0
Zone 2AUzb1	1,34	1,34	0
Zone 2AUzb2	1,38	1,38	0
Zone 2AUzc	4,79	4,79	0
Zone 3AUnl	7,02	7,02	0
Zone 3AUns	3,92	3,92	0
Zone 4AUun	19,14	19,14	0
Zone 5AU	1,05	1,05	0
Superficie totale - zones AU	76,00	76,00	0
Zone A	272,13	272,13	0
Zone Ap	625,57	624,67	- 0,90
Zone Api	1,59	1,59	0
Zone Aph	-	0,90	+ 0,90
Superficie totale - zones A	899,29	891,8	0
Zone N	492,82	492,82	0
Zone Ne	397,73	397,73	0
Zone Np	15,30	15,30	0
Zone Npe	11,82	11,82	0
Superficie totale - zones N	917,67	917,67	0
Superficie totale la commune	2.050,53	2.050,53	0

2-3 L'adaptation du règlement écrit

Le règlement écrit est mis en compatibilité pour édicter des règles d'urbanisme permettant de répondre à la fois :

- aux objectifs de réaménagement du site, aux besoins en logement des gens du voyage sous la forme de logements individualisés adaptés et en activité économique sous la forme de plateforme étanche dédiée à la récupération et la valorisation de métaux,
- aux règles d'urbanisme induites par l'institution du STECAL,
- aux enjeux paysagers et environnementaux du site.

Le secteur Aph étant une composante de la zone A, les dispositions particulières au secteur sont injectées dans le corps du règlement de la zone A (Chapitre IX). En l'absence de dispositions particulières, le secteur sera régi par les dispositions générales de la zone.

Exposé et justification des dispositions particulières au secteur Aph

Dispositions particulières proposées (en gras)	Justification
CARACTERE DE LA ZONE	
<p>Cette zone correspond à la plaine et au piémont cultivés. (...)</p> <p>Elle comprend trois secteurs qui se différencient du reste de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ap, secteur d'intérêt paysager (...) - Api, secteur d'intérêt paysager (...) <p>concerné par le risque d'inondation par ruissellement pluvial,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aph, secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'habitat adapté des gens du voyage. 	<p>Exposer la nature et la vocation du secteur dans le caractère de la zone</p>
A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<p>Dans le secteur Ap, Api et Aph, sont interdites toutes nouvelles constructions à l'exception de celles prévues à l'article A2.</p>	<p>Circonscrire les droits à construire à la seule vocation du secteur, par exception au régime général de la zone A</p>
A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<p>Dans la zone Ap sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations nécessaires au fonctionnement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage. 	<p>Supprimer la référence aux terrains familiaux au niveau de la zone Ap</p>

<p>Dans le secteur Aph, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à vocation d'habitat adapté des gens du voyage, ainsi que les constructions, installations et aménagements associés, notamment les aires de stationnement et les ouvrages de gestion des eaux pluviales, - les constructions et installations à vocation artisanale et industrielle liées aux activités de valorisation des métaux, ainsi que les aménagements associés, - l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - les affouillements, exhaussements et terrassements strictement nécessaires à l'opération. 	<p>Préciser de manière exhaustive et limitative les occupations et utilisations admises sur le secteur de projet, par exception au régime général de la zone</p>
A3 – ACCES ET VOIRIE	
<p>Sans objet</p>	<p>Les dispositions du régime général de la zone A sont adaptées à la fonctionnalité du site en termes d'accès et de desserte générale.</p>
A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p><u>Eaux usées</u> (...) En outre, en secteur Aph, les eaux usées susceptibles d'être produites par l'activité économique ne pourront être déversées dans le réseau public d'assainissement qu'après accord préalable du gestionnaire du réseau.</p>	<p>Le régime du STECAL nécessite de préciser les règles en matière de raccordement aux réseaux, d'hygiène et de sécurité.</p> <p>En matière d'eau potable et d'eaux usées, le régime général de la zone A prévoit un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et, le cas échéant, d'eaux usées. En secteur Aph, les constructions seront ainsi connectées aux réseaux publics, permettant de répondre aux besoins des occupants tout en maîtrisant les prélèvements et les rejets dans l'environnement naturel et agricole.</p> <p>Conformément à l'article L1331-10 du Code de la santé publique et au Règlement de service de l'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole, le rejet des eaux usées non domestiques (ici celles générées par l'activité de ferrailage) dans le réseau public nécessitera une autorisation administrative préalable.</p>

<p><u>Eaux pluviales</u> (...) En outre, en secteur Aph, l'opération devra prévoir un ouvrage d'infiltration dissocié du réseau d'eau pluvial pour les 40 premiers millimètres de pluie, soit 40 litres/m² imperméabilisés. Elle devra également prévoir un ouvrage compensatoire d'un volume minimum de 120 litres/m² imperméabilisés, avec un débit de fuite maximum équivalent à 110 litres/seconde/hectare. Pour l'application de ces dispositions, sont considérées comme imperméabilisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les surfaces imperméables (toiture en pente ou voirie en enrobé classique par exemple) ; - les surfaces traitées en matériaux perméables, aussi appelées surfaces « semi-perméables », tels que les mélanges organo-minéraux et couverts enherbés, les revêtements meubles organiques ou minéraux, les pavés drainants ou à joints poreux, les dalles alvéolées, les platelages bois, les bétons drainants, enrobés poreux, ... <p>Sur la plateforme dédiée aux activités de valorisation des métaux, les eaux pluviales seront récupérées et traitées par des dispositifs appropriés dissociés des ouvrages de gestion des eaux pluviales mentionnés ci-dessus.</p> <p><u>Défense incendie</u> En secteur Aph, toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).</p>	<p>Concernant les eaux pluviales, des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin d'infiltration, bassin compensatoire) devront être mis en place, sur la base des volumes de capacité et définitions prévus par le Service des Eaux de la Métropole.</p> <p>Afin d'éviter tout risque de pollution des ouvrages de gestion des eaux pluviales par lessivage pluvial sur la plateforme d'activités (dépôts de métaux), le règlement introduit une obligation de récupération et de traitement des eaux pluviales.</p> <p>Le règlement est complété par les mesures de sécurité en matière de défense extérieure contre l'incendie.</p>
A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	Dispositions supprimées par la loi ALUR

A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Sans objet	<p>Le régime général de la zone fixe un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Ce recul minimum est adapté au projet car il permet de limiter la confrontation directe des logements avec la route. Il permet également de réduire l'impact visuel des constructions et de mettre en place un frontage paysager en bordure de la voie (Cf. Art. 13)</p>
A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
En secteur Aph, les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.	<p>Le régime général de la zone permet une implantation en limites séparatives.</p> <p>Considérant l'environnement agricole de la zone et la présence d'une habitation, le secteur est soustrait au régime général de la zone pour imposer une implantation en retrait des limites séparatives. Il s'agit de limiter les conflits d'usage potentiels et permettre la mise en place d'une bande paysagère périmétrale (Cf. Art. 13)</p>
A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	
Sans objet	<p>Le régime général de la zone fixe un recul minimum de 4 m entre deux constructions. Cette disposition est adaptée pour limiter la promiscuité des habitations, maintenir des espaces d'aération autour des logements et favoriser leur ensoleillement.</p>
A9 – EMPRISE AU SOL	
En secteur Aph, l'emprise au sol des constructions (hors ouvrages de gestion des eaux pluviales) ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.	<p>Le régime général de la zone A ne réglemente pas l'emprise au sol des constructions. Or le régime du STECAL nécessite de définir les conditions de densité des constructions qui, associées aux règles de hauteur et d'implantation, doivent permettre « <i>d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i> » (Art. L151-13 CU).</p>

	<p>L'opération porte sur un terrain d'assiette de 9.014 m². Le pré-programme défini par la MOUS fait part d'un besoin de surface habitable d'environ 1.096 m² pour 18 logements, dont une partie en duplex ou en logements superposés, même si le programme reste à affiner. De plus, il est prévu l'aménagement d'une plateforme de ferrailage pouvant supporter quelques constructions et installations.</p> <p>Une emprise au sol limitée à 30 % permet de répondre aux besoins de construction tout en maîtrisant les impacts en termes paysagers (limiter les volumétries, préserver des espaces libres support d'une trame paysagère) et environnementaux (limiter l'imperméabilisation des sols et le phénomène de ruissellement pluvial).</p> <p>Elle permettra enfin de fixer réglementairement les emprises bâties maximales pour éviter le phénomène d'accapatement de l'espace par des constructions précaires.</p> <p>Dans le cas présent, l'emprise au sol des ouvrages de gestion pluviale n'est pas réglementée, elle sera fonction de la surface imperméabilisée induite par le programme définitif.</p>
A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
<p>En secteur Aph :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions ne pourront excéder une hauteur de 8 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux, - le premier plancher des constructions devra respecter une hauteur minimum de + 30 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. 	<p>Le régime général de la zone A fixe une hauteur maximale jusqu'à 10 mètres.</p> <p>Dans le cadre du STECAL, il paraît nécessaire de réduire cette hauteur maximale autorisée pour maîtriser les volumétries bâties et leur perception dans le paysage.</p> <p>La hauteur ainsi fixée à 8 m permet d'édifier des habitations en R+1 (maisons en duplex ou logements superposés).</p>

	Par ailleurs, une rehausse pluviale est imposée pour prendre en compte le risque d'inondation par ruissellement, selon les préconisations de 3M.
A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
<p>En outre, en secteur Aph :</p> <p>L'enduit utilisé en façade sera de préférence réalisé à base de chaux naturelle. La couleur des enduits sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.</p> <p>Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuile canal ou similaires, ou tuiles romanes de teinte claire.</p> <p>La clôture périmétrale de l'opération ne pourra excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elle sera constituée d'un grillage à claire-voie éventuellement fixé sur un muret maçonné et enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 0,60 m.</p> <p>Le mur en pierre sèche identifié au règlement graphique en élément de paysage à protéger sera conservé, entretenu et, au besoin, restauré en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Les nouveaux percements sont autorisés pour la création d'accès, dans la limite du strict nécessaire.</p>	<p>L'aspect extérieur des constructions reste soumis au régime général de la zone, qui traite notamment de la simplicité des volumes, de l'unité d'aspect et de matériaux.</p> <p>Il semble toutefois nécessaire de compléter ce cadre par des dispositions allant dans le sens d'une meilleure intégration paysagère des constructions.</p> <p>Les dispositions complémentaires s'inspirent du règlement des zones constructibles afin d'assurer une homogénéité de l'aspect architectural avec le bâti existant.</p> <p>La clôture d'enceinte de l'opération devra présenter une transparence visuelle pour éviter les cloisonnements paysagers, depuis l'extérieur comme de l'intérieur.</p> <p>En outre, le mur de pierre sèche, identifié en élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est protégé afin d'en assurer la pérennité au vu de sa valeur paysagère, patrimoniale et écologique. Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour la création d'accès nécessaires à la desserte de l'opération.</p>
A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	
<p>En secteur Aph :</p> <p>- <u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Le site étant positionné à moins de 500 mètres d'un projet d'arrêt du réseau BHNS, les règles de stationnement des véhicules motorisés sont définies conformément à l'article L151-35 du Code de l'urbanisme.</p>

<p>Les dimensions à prendre en compte sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.</p> <p>Il est exigé a minima 0,5 place de stationnement par logement.</p> <p>- <u>Stationnement des vélos</u> :</p> <p>Les ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont situées sur l'unité foncière et sont sécurisées dans le respect des conditions définies par le Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>La surface minimale exigée pour les emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos (hors espace de manœuvre) est de 2,5 m² pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 m² par logement. Cette norme pourra être réduite de moitié dès lors que la totalité des emplacements vélos est hors volume bâti et accessible de plain-pied.</p>	<p>Concernant la règle de stationnement des vélos, il est fait anticipation des normes fixées par le projet de PLUi.</p>
A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
<p>En outre, en secteur Aph, :</p> <p>- 30 % du terrain d'assiette de l'opération devront être traités en espace perméable. L'espace perméable comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les espaces de pleine terre ; ▪ les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables. <p>Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.</p>	<p>Outre les obligations de débroussaillage fixées par le régime général de la zone, le règlement est complété pour répondre aux enjeux environnementaux et paysagers du site.</p> <p>Des espaces perméables représenteront <i>a minima</i> 30 % de la surface de l'opération. Le règlement définit la notion d'espace perméable afin d'en permettre une application éclairée et objective. Ces espaces perméables permettront de limiter le phénomène de ruissellement pluvial. Les</p>

<ul style="list-style-type: none"> - une bande paysagère d'une largeur minimum de 5 mètres sera aménagée sur le périmètre de l'opération, - des aménagements paysagers viendront masquer l'espace dédié aux activités de valorisation des métaux, - les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales ou adaptées au climat local. 	<p>espaces de pleine terre seront par ailleurs supports d'une trame végétale favorable à la qualité paysagère du site.</p> <p>Il est de plus imposé une bande paysagère périmétrale pour réduire l'impact visuel des constructions dans les perspectives visuelles.</p> <p>Un aménagement paysager entre la zone de vie et la zone d'activités valorisera le cadre de vie par une coupure paysagère.</p> <p>L'ensemble de ces accompagnements paysagers valorisera par ailleurs la qualité du cadre de vie des occupants (intimité, ombrage, cadre verdoyant, ...).</p> <p>Les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales ou adaptées au climat local de manière à limiter les besoins en eau.</p>
A14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	
Sans objet	Dispositions supprimées par la loi ALUR

3- L'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

A l'appui du règlement écrit et graphique, sont élaborées des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres au secteur de projet, au sens des articles L151-6 et L151-7.




3-1 Objet des OAP

Les OAP sont composées d'une partie écrite et d'un schéma d'orientations. Elles sont destinées à traduire les principes d'aménagement à l'échelle du projet et de ses abords.

Elles déterminent le programme de constructions ainsi que les principes d'aménagement fondés sur les objectifs sociaux, paysagers et environnementaux poursuivis dans l'aménagement du site.

La présente OAP vient conforter les dispositions du règlement, notamment en matière d'insertion paysagère et environnementale du projet d'habitat adapté. En outre, son schéma permet d'appréhender la conception d'ensemble de cette opération.

3-2 Justification des OAP et complémentarité avec le règlement

Principes d'aménagement	Justifications	Complémentarité avec le règlement
ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRENDRE EN COMPTE		
 Muret de soutènement en pierre sèche	Protéger le muret de pierre sèche pour sa valeur paysagère, culturelle et écologique	Article A11 Identification en élément de paysage à protéger L151-19
 Cône de vue	Réduire et maîtriser l'impact paysager des constructions dans les principales perspectives ouvertes sur le site	Mesures d'intégration paysagère (articles A6, A7, A9, A10, A11, A13)
QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PROJETEE		
 Aménagement paysager à dominante végétale	<ul style="list-style-type: none"> - Constituer un frontage paysager qualitatif en limite d'espace public - Réduire la perception des constructions - Valoriser le cadre de vie des gens du voyage - Prévoir une coupure paysagère entre l'espace de vie et la plateforme d'activités 	Retrait des voies et emprises publiques (article A6) Mesures d'intégration paysagère (article A13)




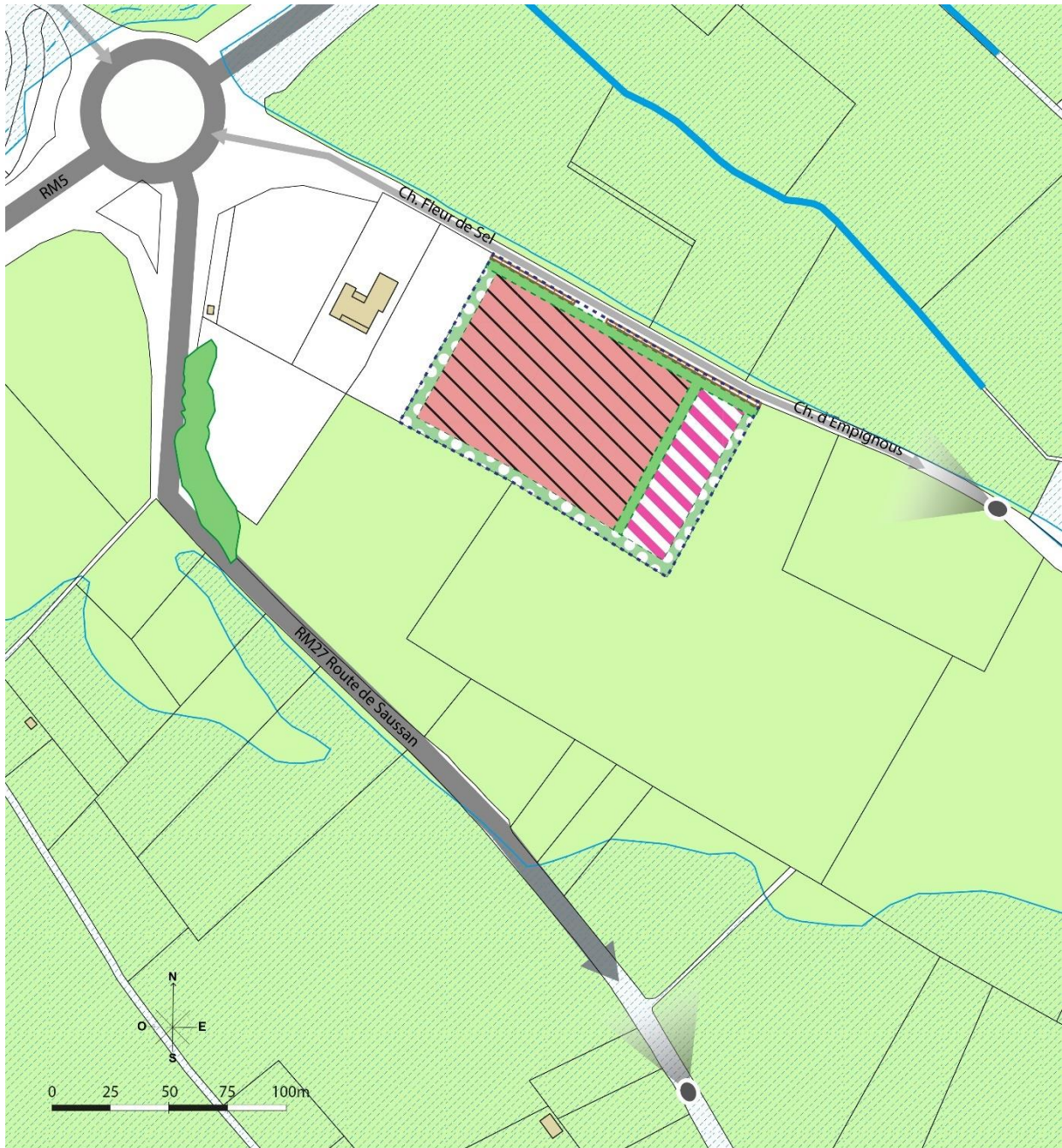








 <p>Espace de transition végétale à constituer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constituer une transition végétale entre l'espace habité et les espaces agricoles - Anticiper les potentiels conflits d'usages - Valoriser le cadre de vie des gens du voyage 	<p>Retrait des limites séparatives (article A7) Mesures d'intégration paysagère (article A13)</p>
PROGRAMMATION		
 <p>Dominante résidentielle sociale (habitat adapté)</p>	<p>Spatialiser les surfaces réservées à l'habitat</p>	<p>Occupations admises sur la zone (articles A1, A2)</p>
 <p>Dominante économique (plateforme de ferrailage)</p>	<p>Spatialiser les surfaces réservées aux activités économiques</p>	<p>Occupations admises sur la zone (articles A1, A2)</p>

Schéma d'orientations





Légende (principes d'aménagement)



CONTEXTE

-  Périimètre de l'OAP
-  Bâti existant
-  Mosaïque agro-naturelle
-  Ensemble végétal remarquable
-  Réseau hydrographique
-  Zone inondable
-  Voie structurante
-  Voie de desserte



ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE

-  Muret de soutènement en pierre sèche
-  Cône de vue

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

-  Espace de transition végétale à constituer
-  Aménagement paysager à dominante végétale

PROGRAMMATION

-  Dominante résidentielle sociale (habitat adapté)
-  Dominante économique (plateforme de ferrailage)